



Ваш Консультант

Читайте, щоб не помилятися!

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС

86006



Документи • Роз'яснення • Коментарі • Відповіді

Журнал розповсюджується лише за передплатою
Передплатити можна в усіх відділеннях Укрпошти

№4 (004) квітень 2014 року

Юрій ЖУРИК

ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ТА ПРОДАЖ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Які ризики підстерігають покупця:

- при оформленні права на земельну ділянку
- при переоформленні дозвільних документів

Коли і чому недобудова не може бути предметом іпотеки?

ВИКЛАД РІШЕННЯ

Верховного Суду України про розірвання договору оренди землі на 23 сторінці

НОВОВВЕДЕННЯ

«АНТИКРИЗОВОГО» ТА «АНТИРЕЙДЕРСЬКОГО» ЗАКОНІВ

ЮРИДИЧНІ ПОРАДИ
СІЛЬСЬКИМ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКАМ

Держземагентство спростило
процедуру прийняття рішення про
відведення земельних ділянок

АКЦЕНТИ ПРИВАТНОГО
НОТАРІУСА щодо кардинальних
змін у реєстрації права власності
на об'єкти нерухомого майна

РОЗ'ЯСНЕННЯ МІНДОХОДІВ УКРАЇНИ:

- оподаткування заробленого за кордоном
- терміни сплати податку на доходи від оренди нерухомості
- вихідна допомога звільненому працівнику
- запит на отримання витягу...
- офіційна довідка про власні доходи
- ставки на пасивні доходи

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

ПРО ОСОБЛИВОСТІ СТВОРЕННЯ ТА РОЗПАЮВАННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА



Обмеження доступу до інформації про генеральні плани міст будуть зняті

Уряд прийняв рішення відкрити генеральні плани міст для доступу громадськості і доручив відповідним органам виконавчої влади надати право територіальним громадам і місцевим радам на забезпечення публічності цієї інформації.

— Ці дані були закриті багато років, і не було зацікавлених в тому, щоб їх відкрити, тому що тільки вузьке коло осіб мало доступ до інформації щодо земельних ділянок. Сьогодні зобов'язано всі органи державної влади дати повноцінне право територіальним громадам, міським, обласним, районним, сільським радам відкрити генеральні плани, що дозволить всій спільноті отримати доступ до наявних земельних ресурсів на території тієї чи іншої громади, — зазначив Віце-прем'єр-міністр України-Міністр регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Володимир Гройсман на брифінгу для журналістів.

Нотаріусів наділено повноваженнями видавати витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

З метою покращення умов надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та забезпечення їх доступності, нотаріусів наділено повноваженнями видавати витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку надання інформації заінтересованим особам.

На сьогодні особа, яка має право на отримання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, може звернутися за його отриманням не лише до органів державної реєстрації прав, а і до нотаріусів.

Відповідний Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо надання інформації про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» був прийнятий Верховною Радою України 16 квітня 2014 року.

Спрощено порядок проведення державної реєстрації права власності на будинки, побудовані до 5 серпня 1992 року в сільській місцевості

Верховна Рада України спростила порядок проведення державної реєстрації права власності на будинки, побудовані до 5 серпня 1992 року.

Відповідний Закон України «Про внесення змін до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо особливостей державної реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна закінчених будівництвом до 5 серпня 1992 року» був прийнятий 15 квітня 2014 року.

Так, для проведення державної реєстрації будинків, побудованих до 5 серпня 1992 року у сільській місцевості, наразі достатньо подати заяву та виписку з погосподарської книги. Вказана виписка буде надаватися за місцем знаходження таких будинків сільським головою або відповідною архівною установою.

У таких випадках для проведення державної реєстрації права власності технічний паспорт не подається, за виключенням випадків, коли у виписці з погосподарської книги відсутні дані стосовно технічної характеристики об'єкта нерухомості.

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

Скасовано 19 дозвільних документів у аграрній галузі

Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скорочення кількості документів дозвільного характеру». Закон скасовує 19 з 44 документів дозвільного характеру у сільському, рибному, лісовому господарстві та у сфері земельних відносин.

За словами міністра аграрної політики та продовольства України Ігора Швайки, максимальне спрощення дозвільної системи є першочерговим для встановлення прозорих та справедливих правил роботи бізнесу, поліпшення інвестиційного клімату в аграрному секторі економіки.

У НОМЕРІ

ЗАКОН І ПРАКТИКА

- 2** Юрій ЖУРИК
**ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА.
ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ ПРАВА
ВЛАСНОСТІ НА НЬОГО ТА ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ, НА ЯКІЙ ВІН РОЗМІЩЕНИЙ**

- Реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва
- Переваги реєстрації об'єкта незавершеного будівництва
- Ризики, пов'язані з купівлею об'єкта незавершеного будівництва
 - 1) щодо переходу права на земельну ділянку до покупця
 - 2) щодо переоформлення покупцем дозвільних документів
- Іпотека об'єкта незавершеного будівництва

НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

- 6**
**6 ПРИЙНЯТО
«АНТИКРИЗОВИЙ» ЗАКОН
7 «АНТИРЕЙДЕРСЬКИЙ» ЗАКОН
ЗАПРАЦЮВАВ**

ТЕМУ ПІДКАЗАВ ЧИТАЧ

- 8** Алла КАЛЬНІЧЕНКО
**ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО:
ВИНЯТКИ ІЗ ЗАГАЛЬНИХ ПРАВИЛ
ПРИ ЙОГО СТВОРЕННІ
ТА РОЗПАЮВАННІ**

- ОСОБЛИВОСТІ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
- ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ФГ
- ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ФГ

КОМЕНТАР ПРАКТИКА

- 11** Вікторія НІКІТЕНКО
**ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ:
НОВІ ПРАВИЛА**

УКРДЕРЖРЕЄСТР. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- 13** Щодо документів, необхідних для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 року, у спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

МІНДОХОДІВ УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- 14**
14 Оподаткування іноземних доходів — податок не новий
15 Платником податку на доходи фізичних осіб при наданні нерухомості в оренду є орендодавець
15 Виплата вихідної допомоги у зв'язку зі звільненням працівника: чи застосовується пільга?
16 Порядок подання запиту про отримання витягу з реєстру платників ПДВ
16 Довідку про свої доходи можна отримати в органах Міндоходів

НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

- 17**
Змінено порядок оподаткування пасивних доходів

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- 18**
18 Щодо зміни цільового призначення земельної ділянки
19 Спрощено процедуру відведення сільськогосподарських земель державної власності

РОЗ'ЯСНЕННЯ СІЛЬСЬКИМ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКАМ

- 20**
20 Пай в натурі виділяється за технічною документацією
21 Договір можна перереєструвати, уточнивши цільове призначення
22 Орендар, який не використовує землю за цільовим призначенням, несе відповідальність

ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ. ВИКЛАД РІШЕННЯ

- 23**
Коли орендар не може передавати комусь іншому функції обробітку землі та передоручати обов'язок сплачувати орендну плату

ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

- 25**
25 Надання земельної ділянки в користування: у рішенні має бути визначено її цільове призначення та умови використання
26 Земельна ділянка, цільове призначення якої змінено, може бути продана за умови приведення у відповідність усіх документів
27 Інвентаризацію земель можна проводити за кошти, що надходять від втрат сільськогосподарського виробництва
28 Земельна ділянка не може перебувати одночасно в користуванні на праві постійного користування і на праві оренди
28 З коштів, що надходять від відшкодування втрат сільгоспвиробництва, сільрада може надати субвенцію до бюджету райради
30 Юридичним особам земельні ділянки безоплатно не передаються
31 Земельні ділянки, на яких розміщене комунальне майно, є землями комунальної власності незалежно від їх місця розташування
32 Якщо земельна ділянка вже перебуває у власності, то її реєстрація здійснюється за технічною документацією незалежно від місця її розташування

ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА.

Юрій ЖУРИК,
кандидат юридичних наук

ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЬОГО ТА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, НА ЯКІЙ ВІН РОЗМІЩЕНИЙ

За різних життєвих обставин іноді виникає ситуація, за якої забудовник не може або не хоче

продовжувати розпочате будівництво, а бажає продати недобудову, щоб повернути собі затрачені кошти.

До моменту продажу об'єкта незавершеного будівництва забудовник має зареєструвати право власності на нього.

Як це зробити?

З'ясуємо, що таке «об'єкт незавершеного будівництва»

та які права має забудовник на недобудову та земельну ділянку.

За Законом України «Про іпотеку», об'єкт незавершеного будівництва — це *об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.*

Майже аналогічні за своїм змістовим навантаженням визначення містяться у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, та наказі Фонду державного майна від 15.03.2006 № 461 «Про затвердження Класифікатора державного майна», відповідно до яких:

«об'єктами незавершеного будівництва є, зокрема, будівлі, споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об'єкти».

Відповідно до Методичних рекомендацій щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, схвалених ко-

легією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012 (протокол № 3), та аналізу правової природи об'єкта незавершеного будівництва, його ознаками, зокрема, є:

- міцний (грунтовний) характер об'єкта будівництва, що зводиться, який дає можливість зробити висновок, що такий об'єкт створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ділянкою та відмежовуючи вказаний об'єкт від малих архітектурних форм, тимчасових споруд тощо;

- будівництво здійснюється на підставі дозвільних документів, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;

- відсутність стовідсоткової готовності об'єкта незавершеного будівництва, що унеможливорює використання його за призначенням та введення відповідно до законодавства в експлуатацію.

Відсутність можливості використання об'єкта незавершеного будівництва за призначенням, задля якого він будується, не позбавляє особу, яка здійснює його будівництво, звернутися за проведенням державної реєстрації права власності на такий об'єкт.

Статтею 331 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) встановлено порядок набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва, зокрема, згідно з частиною 3 цієї статті:

«До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва».

Хоча у зазначеній статті не дається визначення об'єкта незавершеного будівництва, виходячи із положень частини 3, можна охарактеризувати його як комплекс матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва (створення майна).

РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Реєстрація права власності на нерухоме майно регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (надалі — Порядок). Зокрема, пунктами 81-84 цього Порядку державна реєстрація права на об'єкт незавершеного будівництва проводиться у порядку, встановленому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше, з урахуванням особливостей, визначених цим розділом.

У разі проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва заінтересованою особою є особа, яка здійснює його будівництво. Для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва заявник також подає:

- документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку;
- документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт;
- технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

Якщо відповідно до законодавства право на виконання будівельних робіт виникає з моменту повідомлення уповноважених органів, за-

явник також подає копію документа, що відповідно до законодавства підтверджує факт повідомлення.

Однак, цей перелік не є вичерпний.

Взагалі, для проведення державної реєстрації подаються такі документи:

- заява на реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- копія довіреності, у разі подання документів представником;
- документ, що посвідчує особу заявника (копію паспорта та ідентифікаційного коду, якщо власником об'єкта незавершеного будівництва буде фізична особа або Виписку з ЕДРПОУ та Довідку з органів статистики, якщо власником об'єкта незавершеного будівництва буде юридична особа);
- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку та витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);
- документ, що надає право на виконання будівельних робіт;
- технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва;
- документ про сплату державного мита;
- документ, що підтверджує плату за видачу витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

ПЕРЕВАГИ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Необхідність реєстрації об'єкта незавершеного будівництва в подальшому надає низку переваг і можливостей для забудовника, а саме:

- можливість ним розпоряджатися (дарувати, міняти, продавати, надати в якості забезпечення кредиту тощо);
- можливість отримати в оренду або викупити на без аукціонній основі земельну ділянку, що знаходиться під цим об'єктом.

Окремо слід зазначити, що договір щодо відчуження об'єкта незавершеного будівництва підлягає нотаріальному посвідченню, оскільки предметом договору виступає об'єкт нерухомості.

У разі переходу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт незавершеного будівництва, що відчужується, зміст договору повинен викладатися з дотриманням відповідних норм Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), а для посвідчення договору нотаріусу також подаються правовстановлюючі документи на землю.

Характеристика об'єкта незавершеного будівництва, який відчужується, подається у договорі на основі інформації, зазначеній у витягу з Державного реєстру прав власності на нерухоме майно. Посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва здійснюється нотаріусом з дотриманням загальних вимог законодавства, які застосовуються при відчуженні нерухомого майна.

РИЗИКИ, ПОВ'ЯЗАНІ З КУПІВЛЕЮ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

1) щодо переходу права на земельну ділянку до покупця

Після укладення договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва у покупця може виникнути ситуація, коли право на землю до нього не перейшло.

Відповідно до статті 120 ЗКУ до особи, яка придбала об'єкт нерухомості, переходить і право на землю, на якій він знаходиться. Але на практиці це не відбувається автоматично.

Відмітимо, що договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва не є правовстановлюючим доку-

ментом на земельну ділянку і на його підставі не можна зареєструвати землю на нового власника нерухомості.

Якщо земельна ділянка є власністю продавця об'єкта незавершеного будівництва, то перехід права власності на неї до покупця не є проблемою, оскільки вирішується одночасно з продажем такого об'єкта. У випадку, якщо продавець був орендарем або постійним користувачем земельної ділянки, то ситуація набагато ускладнюється. У

ІПОТЕКА ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Об'єкт незавершеного будівництва може виступати об'єктом комерційних відносин у разі, коли цей об'єкт є предметом договору іпотеки. Цей договір укладається найчастіше тоді, коли необхідне додаткове фінансування або просто для можливості забезпечення інших зобов'язань власником об'єкта незавершеного будівництва. Укладення такого договору передбачено статтею 5 Закону України «Про іпотеку», істотні умови якого передбачені 18 статтею вказаного Закону.

У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з істотних умов він може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду.

Іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення вартості предме-

та іпотеки, посилання на документ, який підтверджує право власності іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки.

Також не слід забувати, що в договорі іпотеки об'єкта незавершеного будівництва можуть бути передбачені й інші істотні умови, які сторони вирішили зазначити в договорі.

Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. Порядок нотаріального посвідчення договору іпотеки об'єкта незавершеного будівництва передбачено наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України».

такому випадку покупець об'єкта незавершеного будівництва повинен оформити право користування земельною ділянкою або шляхом укладання тристоронньої угоди щодо заміни сторони (орендаря) у договорі оренди, або ж укласти договір оренди земельної ділянки після припинення права користування земельною ділянкою продавця.

На практиці є випадки, коли рішення питань щодо переоформлення права користування землями державної або комунальної власності можна чекати роками. Якщо ж мова йде про постійне користування земельною ділянкою продавця об'єкта незаверше-

ного будівництва, то у 99% випадків це право взагалі не може бути переоформлено на покупця, адже суб'єктний склад даних правовласників обмежений частиною 2 статті 92

ЗКУ. У цьому випадку власник об'єкта незавершеного будівництва повинен або орендувати земельну ділянку під ним, або викупити цю земельну ділянку.

2) щодо переоформлення покупцем дозвільних документів

На будівництво об'єкта незавершеного будівництва, покупцеві необхідно переоформити всі дозвільні документи. У випадку, коли попереднім власником були допущені порушення при оформленні дозвільних документів, це ускладнюватиме можливість добудувати такий об'єкт, оскільки необхідно буде усунути невідповідності, що у свою чергу призведе до не-

передбачених додаткових витрат.

Таким чином, можна зробити висновок, що, перш ніж інвестувати в об'єкт незавершеного будівництва, необхідно провести ретельний аналіз документації об'єкта незавершеного будівництва, обговорити всі істотні умови договору купівлі-продажу і найголовніше врегулювати земельне питання.

При цьому слід зазначити, що об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт цивільного обороту може передаватися в іпотеку з урахуванням особливостей, передбачених статтею 16 Закону України «Про іпотеку». Характерною особливістю цього Договору є концепція єдності земельної ділянки та об'єкта нерухомості, розташованого на ньому, що відображено в частині 2 статті 16 Закону України «Про іпотеку». Так, передача в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, самого об'єкта незавершеного будівництва та майнових прав на них.

При цьому є один проблемний момент. Згідно з новою редакцією статті 102-1 Земельного кодексу України та 8-1

Закону України «Про оренду землі», заборонено обтяжувати право оренди на земельні ділянки комунальної та державної власності. Таким чином, якщо об'єкт незавершеного будівництва знаходиться на землях комунальної чи державної власності, цей об'єкт не може бути предметом іпотеки, внаслідок чого стає неліквідним.

У такому випадку можливий варіант іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва. Таке право прямо передбачено пунктом 2 статті 1 та 5 статті Закону України «Про іпотеку». Також договір іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва (майбутню нерухомість) передбачений Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати».

Такий договір, згідно з пунктом 5.21 наказу Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» посвідчується нотаріусом на підставі документів, що підтверджують майнові права на цю нерухомість. Законодавчо перелік таких документів не визначено.

На практиці нотаріуси вимагають документи, які засвідчують:

- права (право) на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт,
- дозвільні документи на будівництво,
- документи, що засвідчують ступінь готовності об'єкта, опис об'єкта, тобто практично ті ж документи, якими підтверджується право власності на об'єкт незавершеного будівництва з метою його реєстрації.

ПРИЙНЯТО «АНТИКРИЗОВИЙ» ЗАКОН

27 березня 2014 року Верховною Радою України прийнято «антикризовий Закон» за № 1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні».

Цим Законом запроваджується:

- На постійній основі застосування основної ставки податку на прибуток підприємств на рівні 18% та ПДВ на рівні 20%.
- Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування за ставкою 0,5% при здійсненні операцій з купівлі юридичними та фізичними особами іноземної валюти в безготівковій та/або готівковій формі.
- Збільшення ставки акцизного податку на алкогольні напої та тютюнові вироби на 25%, пиво — на 42,5%. Таким чином, сукупне підвищення ставок на спирт та алкогольні напої у 2014 р. становитиме 39%, на тютюнові вироби — 31,5%, на пиво — 42,5%.
- Прогресивна шкала оподаткування доходів фізичних осіб, зокрема, починаючи з 300 тис. грн податок становитиме 20%, з 500 тис. грн — 25%.
- Скорочення силовиків та чиновників. Так, під скорочення потраплять близько 24 тис. чиновників, 79,4 тис. працівників МВС, 3,35 тис. працівників СБУ, 2,263 тис. — прокуратури.
- Скорочення VIP-пенсій, а саме: пенсійні виплати, які перевищують 10 тис. гривень, оподатковуватимуться на 15%. Пенсії, які нараховувалися у розмірі 80% від зарплати, переводяться на загальний принцип нарахування пенсій у розмірі 70% від зарплати. Таке рішення, в сукупності з іншими заходами, дозволить вже в 2014 році знизити витрати Пенсійного фонду на 1,358 млрд гривень.
- Збільшення податку на нерухомість, яким запроваджується оподаткування загальної площі нерухомості, а не житлової, як це було раніше.
- Оподаткування ПДВ за ставкою 7% на операції з постачання лікарських засобів та виробів медичного призначення (імпорт та постачання виробником).
- Прогресивну шкалу оподаткування доходів фізичних осіб за ставками 15%, 17%, 20% (від 300 тис.) та 25% (25%, якщо дохід перевищує 1 млн грн) для всіх пасивних доходів. Такими доходами є: дивіденди, відсотки, роялті, інвестиційний прибуток, з введенням обов'язку для платника податку здійснювати за результатами року перерахунок нарахованого податку. Цей податок не стосується доходів від заробітних плат, а лише пасивних доходів.
- Уніфікація виплат допомоги при народженні дитини. Тепер розмір допомоги становитиме 41280 грн, незалежно від кількості дітей в сім'ї. Найбільше при такому підході втратять багатодітні батьки, які очікують другу, третю і будь-яку подальшу дитину. Перші 10 320 грн виплачуватимуться одразу при народженні, а решта суми — протягом трьох років рівними частинами.
- Збільшення ставок земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено. Відтепер розмір орендної плати за землі державної та комунальної власності не може бути менший ніж 3% нормативної грошової оцінки. Раніше мінімальна величина орендної плати визначалася на рівні:
 - для земель сільськогосподарського призначення, тобто для ріллі, сіножатей та пасовищ, — 0,1% нормативної грошової оцінки, а для багаторічних насаджень — 0,03% нормативної грошової оцінки;
 - для інших категорій земель — 3% від їх нормативної грошової оцінки, за винятком земельних ділянок, зазначених у статтях 272, 273, 276 ПКУ.

За аналогічним принципом буде підвищено й податок для земель водного фонду.

«АНТИРЕЙДЕРСЬКИЙ» ЗАКОН ЗАПРАЦЮВАВ

28 березня 2014 року вступив в силу Закон №642-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання діяльності юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців», який спрямований на врегулювання основних аспектів протидії протиправному поглинанню та захопленню підприємств.

Відтак, Законом введена, зокрема, кримінальна відповідальність осіб за такі дії:

- підrobка документів, які подаються для державної реєстрації юридичної особи, карається штрафом від 500 до 1000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (8500—17000 грн) або арештом на строк від 3 до 6 місяців, або обмеженням волі на строк до двох років.

За повторно вчинені дії за попередньою змовою групою осіб або службовою особою з використанням свого службового становища — штраф від 1000 до 2000 НМДГ (17000—34000 грн) або обмеженням волі на строк від трьох до п'яти років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого;

- протиправне заволодіння майном підприємства, установи, організації, у тому числі частками, акціями, паями їх засновників, учасників, акціонерів шляхом вчинення правочинів з використанням підроблених або викрадених документів, печаток, штампів карається виправними роботами на строк до 2-х років або обмеженням волі на строк до 3-х років, або позбавленням волі на той самий строк з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до двох років.

Ті самі дії, вчинені повторно або за попередньою змовою групою осіб, або з погрозою вбивства чи заподіяння тяжких тілесних ушкоджень, або поєднані з насильством, що не є небезпечним для

життя і здоров'я, або з пошкодженням чи знищенням майна караються позбавленням волі на строк від трьох до п'яти років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до двох років.

Ті самі дії, вчинені службовою особою з використанням службового становища або якщо вони заподіяли велику шкоду чи спричинили інші тяжкі наслідки, караються позбавленням волі на строк від п'яти до десяти років з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією майна.

У разі виявлення державним реєстратором змін в Єдиному державному реєстрі, які були внесені після винесення рішення судом щодо скасування державної реєстрації змін до установчих документів юридичної особи, він зобов'язаний негайно повідомити про це суд.

Суд зобов'язаний прийняти додаткове рішення про скасування також цих реєстраційних дій. Після цього державний реєстратор протягом 2-х робочих днів скасовує всі внесені зміни в Єдиному реєстрі та в той самий день повідомляє про внесення таких записів органи статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду України.

У разі порушення порядку проведення державної реєстрації юридичної особи або фізичної особи-підприємця державний реєстратор нестиме адміністративну відповідальність у вигляді штрафу від 340 до 680 гривень.

ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО: ВИНЯТКИ ІЗ ЗАГАЛЬНИХ ПРАВИЛ ПРИ ЙОГО СТВОРЕННІ ТА РОЗПАЮВАННІ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

Запитання щодо порядку розпаювання фермерського господарства.

Така ситуація: у 2012 році громадянин, який мав право на створення фермерського господарства (далі — ФГ), розпорядженням голови райдержадміністрації було надано дозвіл на виготовлення проекту відведення земельної ділянки для створення ФГ.

Після розробки такого проекту, його затвердження між громадянином та райдержадміністрацією був укладений договір оренди земельної ділянки.

Громадянин разом з членами своєї родини зареєстрував статут ФГ як юридичну особу.

Сьогодні громадяни, які не реалізували свого права на безоплатну передачу їм земельних ділянок відповідно до ст. 121 ЗКУ, просять роз'яснити їм порядок дій по розпаюванню ФГ.

Відповідно до пункту 1 ст. 32 ЗКУ громадянам України — членам ФГ передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства.

Яким чином передається земельна ділянка у користування членам ФГ? Чи виготовляється окрема землевпорядна документація на частки? Як реєструється це право в Укрдержреєстрі? Які зміни до Статуту ФГ потрібно внести?

Просимо Вас роз'яснити процес реалізації права громадян-членів ФГ з урахуванням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Заздалегідь дякуємо Вам.

Олена МОНАХОВА

Спробуємо знайти відповідь на ці та інші запитання.

На жаль, враховуючи об'єктивні і суб'єктивні обставини, чимало законів не приведено у відповідність до Земельного, Цивільного та інших кодексів України, а також деякі норми, наприклад, самого Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) містять вимогу щодо необхідності отримання державного акта на право власності на земельну ділянку, хоча з 01.01.2013 року такі акти вже не видаються (ст. 128 ч. 7; ст. 132 ч. 3; ст. 211 ч.1 п. «к»; п. 1, 8, 16, 17 розділу X).

ОСОБЛИВОСТІ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Не краща ситуація із Законом України «Про фермерське господарство» (далі — Закон). Слід зауважити, що цим Законом взагалі було змінено порядок утворення юридичної особи, а саме — спочатку громадянину, який бажає створити юридичну особу (фермерське господарство) держава в особі органів виконавчої влади або територіальна громада в особі місцевої ради надають земельну ділянку в оренду. І тільки потім такий громадянин має зареєструвати юридичну особу — фермерське господарство. Причому законодавством чітко не визначено, в які терміни громадянин-засновник фермерського господарства має зареєструвати саме господарство.

Частиною другою статті 1 Закону визначено, що фермерське господарство (далі — ФГ) може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї відповідно до закону.

Згідно зі статтею 3 цього ж Закону членами ФГ можуть бути

подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення ФГ, визнають і дотримуються положень Статуту ФГ. Членами ФГ не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

При створенні ФГ одним із членів сім'ї інші члени сім'ї, а також родичі можуть стати членами цього фермерського господарства після внесення змін до його Статуту.

Стаття 8 Закону регулює питання державної реєстрації ФГ. Цією статтею, зокрема, встановлено, що після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.

Отже, з точки зору Господарського та Цивільного кодексів маємо дещо незвичну ситуацію, коли в оренду земельна ділянка передається ще до створення юридичної особи громадянину, який має заснувати та, після реєстрації права оренди, — зареєструвати саму юридичну особу. Звідси й інші неузгодженості і суперечності — в подальшому ФГ використовує земельну ділянку, орендовану не цим ФГ, а громадянином — засновником господарства. При цьому слід зауважити, що Законом «Про фермерське господарство» як спеціальним зако-

ном, який регулює створення та діяльність ФГ, не передбачено обов'язковості оформлення земель, наданих для створення цього господарства з громадянина на юридичну особу. Отже, земельна ділянка, надана громадянину — засновнику ФГ, вважається земельною ділянкою, якою фермерське господарство користується без будь-яких додаткових дій з боку цих осіб, тобто без укладання договорів суборенди тощо.

■ ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ФГ

Розглянемо більш детально питання отримання землі для ведення ФГ та можливості приватизації земель ФГ його членами.

Відповідно до статті 7 Закону для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення ФГ громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації (з 01.01.2014 року — до територіального органу Держземагентства). Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради. Тобто, згідно з цією нормою для створення ФГ теоретично громадяни навіть одразу можуть отримати у власність земельну ділянку для цих цілей. Однак, загалом практика склалася таким чином, що для створення ФГ земельну ділянку надають гро-

мадянину — засновнику цього господарства в оренду. Це, в першу чергу, пояснюється тим, що у випадку зволікання з реєстрацією ФГ як юридичної особи власник землі (держава або територіальна громада) матиме дієвий вплив на таку особу, зокрема, зможе розірвати договір за невиконання орендарем умов договору та використання її за нецільовим призначенням (ст. 140 ЗКУ та 32 ЗУ «Про оренду землі»).

У заяві, яка подається громадянином для отримання земельної ділянки в оренду для ведення ФГ, зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, **кількість членів ФГ та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність**, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі. Тобто, ще за відсутності ФГ (юридичної особи) громадянин, який бажає його створити, має вказати у заяві кількість майбутніх членів цього господарства, а потім зазначити їх у статуті створеного ФГ.

Ця заява розглядається територіальним органом Держземагентства або ж місцевою радою і в разі її задоволення надається згода на підготовку землевпорядною організацією проекту відведення земельної ділянки.

Відповідно до частини другої ст. 7 Закону проект відведення земельних ділянок розробляється за рахунок Українського державного фонду підтримки фермерських господарств. На практиці ж зацікавлені особи самостійно замовляють і оплачують розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для означених цілей. Цей проект відведення земельної ділянки погоджується та затверджується відповідно до закону.

Після прийняття рішення про передачу в оренду земельної ділянки укладається договір оренди та громадянином — засновником ФГ реєструється набуто ним право оренди земельної ділянки.

Статтею 32 ЗКУ та частиною п'ятою статті 7 Закону встановлено, що громадянам України — членам фермерських господарств передаються безоплатно у власність надані їм (господарствам в особі їх засновників) у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Це положення не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Земельні ділянки, розмір яких перевищує розмір, встановлений у частині 5 цієї статті, передаються громадянам у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових угод.

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ФГ

Згідно із Законом земельні ділянки надаються громадянам для ведення ФГ єдиним масивом з розташованими на них водними джерелами та лісовими угіддями, наближеними до існуючих шляхів, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем та інших видів інженерної інфраструктури (ч. 7 ст. 7). При цьому при приватизації земель ФГ у приватну власність можуть передаватися також невеликі водні об'єкти та ділянки лісів. Так, відповідно до частини восьмої статті 7 Закону землі лісового і водного фондів, що входять до складу сільськогосподарських угідь, не можуть передаватися у приватну власність для ведення ФГ, за винятком невеликих — до 5 гектарів ділянок лісів у складі угідь ФГ і невеликих — до 3 гектарів ділянок під замкненими природними водоймами. Крім того, ФГ має право проводити заліснення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові на праві приватної власності.

Ще однією особливістю ФГ є те, що громадяни, які створили фермерське госпо-

дарство, мають право облаштувати житло в тій частині наданої для ведення ФГ земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Якщо житло членів ФГ знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса.

Відокремленою фермерською садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту.

Таким чином, маємо ще дві особливості ФГ, які не узгоджуються із правилами, встановленими іншими законодавчими актами, і є винятками із загальних правил, а саме:

1. Під облаштування житла членів ФГ виділяється частина земельної ділянки сільськогосподарського призначення.
2. Житлові будинки ФГ (відокремлена фермерська садиба) можуть розміщатися за межами населеного пункту.

Отже, враховуючи вищезазначене, можемо констатувати, що фермерське господарство має низку особливостей, які є винятками із правил, встановлених законодавчими актами для юридичних осіб, а тому при створенні, діяльності, приватизації землі членам ФГ необхідно керуватися спеціальним законом — Законом «Про фермерське господарство».

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ: НОВІ ПРАВИЛА

Вікторія НІКІТЕНКО, приватний нотаріус

- Надсилання документів для державної реєстрації прав поштою

Перша новація стосується можливості подачі документів для проведення державної реєстрації прав як шляхом безпосереднього звернення заявника, так і шляхом надсилання документів поштою (кур'єрською службою) з описом вкладення, замість існуючого досі безпосереднього звернення заявника.

До комплекту документів, що надсилаються поштою, долучається:

- заява власника про намір зареєструвати речове право, справжність підпису на якій повинно бути засвідчено нотаріально, форма якої затверджена наказом Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 року №595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- оригінал правовстановлюючого документа;
- копія документа, що посвідчує особу;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податків;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- оригінал квитанції про сплату державного мита.

ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Це нововведення може бути реалізоване лише у випадку подання вищезазначених документів до органу державної реєстрації прав, та аж ніяк до нотаріуса! Державна реєстрація прав нотаріусом проводиться лише у результаті та одночасно з вчиненням нотаріальної дії з нерухомим майном, що унеможливорює застосування цієї норми нотаріусами.

11 лютого 2014 року набув чинності новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року №868 (далі — Порядок), який спрямований на вирішення проблемних питань, що виникали при державній реєстрації прав у 2013 році, і значно вдосконалює процедуру та покращує якість надання послуг у цій сфері.

- Права, зареєстровані до 2013 року, — дійсні і не потребують додаткової реєстрації в Державному реєстрі прав

Наступним кроком на шляху вдосконалення процедури державної реєстрації прав стало визнання прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих до 2013 року, що значно зменшить витрати громадян під час проведення угод з нерухомістю. Так, права на нерухоме майно та їх обтяження, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, визнаються дійсними та не потребують додаткової перереєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Однак, слід врахувати, що таке положення є досить суперечливим, адже в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме в п. 5 ст. 3, зазначається, що державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія. Також в абз. 3 п. 1 ст. 16 зазначається, що заява про державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчиняє таку дію. Як наслідок — така неузгодженість

змушує нотаріусів працювати за старим порядком доки не будуть прийняті закони про внесення відповідних змін.

● **Реєстрація похідного речового права без обов'язкової реєстрації права власності**

Нововведення стосується й спрощення в системі державної реєстрації прав, похідних від права власності (оренда, іпотека, суперфіцій тощо). Порядком передбачається можливість реєстрації похідного речового права без обов'язкової реєстрації права власності, якщо таке право було зареєстроване до 1 січня 2013 року. Проте, знову ж таки, не треба забувати, чинною залишається ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка зазначає, що речові права на нерухоме майно є похідними та реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

● **Реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки проводиться одночасно з державною реєстрацією похідного речового права**

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, проводиться одночасно з державною реєстрацією похідного речового права на таку земельну ділянку на підставі рішення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в користування. До того ж, таке рішення може бути подано правонабувачем (орендарем, землекористувачем), який в цьому випадку виступатиме уповноваженою особою власника земельної ділянки.

● **Надання одного витягу в декількох примірниках при реєстрації земельної ділянки та об'єкта нерухомості або спільної власності за декількома особами**

Однією із позитивних змін, що вносить новий Порядок, передбачено можливість надання одного витягу при реєстрації за однією особою земельної ділянки та об'єкта нерухомості, що розташований на ній, а також при реєстрації одного об'єкта нерухомості на праві спільної власності за декількома особами, в результаті чого надається один витяг в необхідній кількості примірників, що значно зменшує витрати заінтересованих осіб, які виникають під час реєстрації.

● **Реєстрація прав на земельну ділянку, якщо державний акт втрачено, пошкоджено чи зіпсовано**

Зміни торкнулися й власників земельних ділянок, які, наприклад, втратили державний акт на земельну ділянку та не можуть зареєструвати своє право власності на об'єкт нерухомості. За новими правилами, для реєстрації такого об'єкта нерухомості власнику достатньо надати державному реєстратору органу державної реєстрації копію примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа, завірену у встановленому порядку органом, який його видавав, а також оголошення про втрату документа, надруковане в регіональних засобах масової інформації за місцем знаходження земельної ділянки. При цьому, в оголошенні має бути зазначено назву документа, його номер і дату видачі, а також на чий ім'я і яким органом він виданий. Та знову ж таки, постає запитання: як діяти тим громадянам, які не мають навіть копій втрачених, пошкоджених чи зіпсованих документів, а тим більше не пам'ятають зазначених в них реквізитів?

● **Реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна при поділі чи виділі частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна**

Наостанок, хотілося б згадати про ще одну досить кардинальну зміну, яку вносить новий Порядок щодо державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що утворилися у результаті поділу, виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна. Якщо до набрання чинності вищезазначеного Порядку таку функцію здійснювали нотаріуси, шляхом посвідчення договору та подальшої реєстрації в Державному реєстрі речових прав та їх обтяжень новостворених об'єктів, то відтепер така реєстрація проводитиметься лише державним реєстратором органу державної реєстрації прав з подальшою видачею ним свідоцтва на кожний новостворений об'єкт нерухомого майна. Але необхідно враховувати, що для повної реалізації цього нововведення першочерговою дією все одно залишиться посвідчення відповідного договору в нотаріуса, з яким заінтересовані особи будуть вже звертатися до органу державної реєстрації прав.

У цьому випадку, на мою думку, законодавцем було не враховано норми Цивільного кодексу України щодо припинення в особи права спільної

часткової власності на майно, що поділяється (виділяється), та виникнення права власності на новостворене майно, бо внаслідок цього виникає передбачений Порядком обов'язок реєстрації таких прав. До того ж, ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачено, що поділ об'єкта нерухомого майна є підставою для видачі свідоцтва, тому вважаю, що п.п. 57, 58 Порядку потребують додаткових роз'яснень Державною реєстраційною службою України.

Отже, новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверд-

жений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року №868, справді значною мірою вирішує певні проблемні питання, що виникали при державній реєстрації прав у 2013 році. Однак, враховуючи розбіжності в деяких нормах, які регулюють питання державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, сподіватимемося, що процедуру реєстрації прав 2014 року буде вдосконалено так, щоб все-таки вона не суперечила вже існуючим і діючим нормативно-правовим актам та значно спростила порядок державної реєстрації прав на нерухомість, який функціонував досі.

УКРДЕРЖРЕЄСТР. РОЗ'ЯСНЕННЯ

Щодо документів, необхідних для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 року, у спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Державна реєстраційна служба України доводить до відома органів державної реєстрації прав інформацію щодо документів, необхідних для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки, право власності на яку зареєстроване до 01 січня 2013 року, у спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

11 лютого 2014 року набрав чинності Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868.

Відповідно до положень цього Порядку державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, зокрема права оренди земельної ділянки, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 року органами земельних ресурсів, та не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного реєстру.

Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки заявник подає:

- заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права);
- договір оренди землі, укладений відповідно до законодавства, що діяло на момент його укладення (його копію, завірену відповідно до законодавства);
- квитанцію про сплату державного мита (51 грн);
- квитанцію про внесення плати за надання витягу (120 грн).

При цьому, державному реєстратору прав на нерухоме майно категорично забороняється вимагати від представника юридичної особи статут такої особи, документи, що підтверджують статус юридичної особи та повноваження її керівника, у тому числі виписки, довідки чи витяги з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Цю інформацію державний реєстратор отримує шляхом пошуку в Єдиному державному реєстрі на офіційному веб-сайті державного підприємства «Інформаційно-ресурсний центр» за посиланням <http://irc.gov.ua/ua/Poshuk-v-YeDR.html>.

Крім цього, для цілей державної реєстрації права оренди земельної ділянки державним реєстраторам забороняється вимагати документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку, а також витяг з Державного земельного кадастру (крім випадків відсутності у договорі кадастрового номера).

Інформація, що міститься у вищевказаних документах, а саме про зареєстровані права власності та суб'єктів таких прав, отримується державним реєстратором шляхом надсилання до територіальних органів земельних ресурсів запиту в порядку, визначеному пунктом 81 частини другої статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Ігор АЛЕКСЄВ,
голова Укрдержреєстру
Лист від 04.04.2014 р.
№9040/05-15-14

Міністерство доходів і зборів України листом від 18 березня 2014 року

роз'яснило як оподатковуються іноземні доходи. При цьому підкреслюємо, йдеться не про запровадження нового податку, а про виконання прямої норми закону, яка діє з 2003 року.

«Дохід, отриманий з джерел за межами України, — це будь-який дохід, отриманий резидентами, у тому числі від будь-яких видів їх діяльності за межами митної території України, включаючи, зокрема, дивіденди, дохід від відчуження інвестиційних активів, у тому числі корпоративних прав, цінних паперів тощо» (пп. 14.1.55 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу).

Відповідно до положень п. 163.1 ст. 163 Податкового кодексу (далі — Кодекс) об'єктом оподаткування резидента — є іноземні доходи — доходи (прибуток), отримані з джерел за межами України.

Загальний річний оподатковуваний дохід дорівнює сумі, зокрема, загальних місячних оподатковуваних доходів та іноземних доходів.

Згідно з п. 171.2 ст. 171 Кодексу особою, відповідальною за нарахування, утримання та сплату (перерахування) до бюджету податку з іноземних доходів, є платник податку.

При цьому ст. 168 Кодексу визначено порядок нарахування, утримання та сплати (перерахування) податку до бюджету. Відповідно до пп. 168.2.1 п. 168.2 платник податку, що отримує доходи від особи, яка

ОПОДАТКУВАННЯ ІНОЗЕМНИХ ДОХОДІВ — ПОДАТОК НЕ НОВИЙ

не є податковим агентом, та іноземні доходи, зобов'язаний включити суму таких доходів до загального річного оподаткованого доходу та подати до 1 травня податкову декларацію за наслідками звітного податкового року, а також сплатити податок з таких доходів.

Крім того, пп. 170.11.1 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу встановлено, що у разі якщо джерело виплат будь-яких оподатковуваних доходів є іноземним, сума такого доходу включається до загального річного оподаткованого доходу платника податку — отримувача, який зобов'язаний подати до 1 травня року, що настає за звітним, річну Податкову декларацію, та оподатковується за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 Кодексу. Тобто 15 та 17%.

Згідно з п. 164.4 ст. 164 Кодексу під час нарахування (отримання) доходів, отриманих у вигляді валютних цінностей або інших активів

(вартість яких виражено в іноземній валюті або міжнародних розрахункових одиницях), такі доходи перераховуються у гривні за валютним курсом Нацбанку України, що діє на момент нарахування (отримання) таких доходів.

Водночас абзацом першим пп. 170.11.2 п. 170.11 ст. 170 Кодексу встановлено, що у разі якщо згідно з нормами міжнародних договорів, згоду на обов'язковість яких надано Верховною Радою України, платник податку може зменшити суму річного податкового зобов'язання на суму податків, сплачених за кордоном. Він визначає суму такого зменшення за зазначеними підставами у річній Податковій декларації.

При цьому особою, відповідальною за нарахування, утримання та сплату (перерахування) до бюджету податку з іноземних доходів, є платник податку (пп. «б» п. 171.2 ст. 171 Кодексу)».

ДО РЕЧІ

Норма про визнання об'єктом оподаткування іноземних доходів, у тому числі грошових переказів з-за кордону, міститься в українському законодавстві вже більше 10 років.

Відповідна норма була передбачена спочатку Законом України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22 травня 2003, а потім увійшла до Податкового кодексу, який набрав чинності з 1 січня 2011 року. Зокрема, діюче законодавство передбачає, що при отриманні таких доходів громадянин має подати річну декларацію, в якій зазначити отриману суму та, відповідно, сплатити з неї податок на доходи фізичних осіб. Відповідно до Податкового кодексу, кошти, які перераховані з-за меж України на поточні чи карткові рахунки громадян вважаються іноземними доходами.

Тобто громадяни України, які у 2013 році отримували будь-які оподатковувані доходи з іноземних джерел, у тому числі перекази з-за кордону, повинні були включити такі доходи до складу загального річного оподаткованого доходу та до 1 травня 2014 року подати річну податкову декларацію.

■ ПЛАТНИКОМ ПОДАТКУ НА ДОХОДИ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ПРИ НАДАННІ НЕРУХОМОСТІ В ОРЕНДУ Є ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Дохід від надання майна в лізінг, оренду або суборенду (строкове володіння та/або користування) включається до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку. У разі, якщо орендар є фізичною особою, яка не є суб'єктом господарювання, особою, відповідальною за нарахування та сплату податку до бюджету, є платник податку — орендодавець.

Орендодавець самостійно нараховує та сплачує податок до бюджету протягом 40 календарних днів після останнього дня такого звітного

кварталу. При цьому, сума отриманого доходу, сума сплаченого протягом звітного податкового року податку та податкового зобов'язання за результатами такого року відображаються у річній податковій декларації про майновий стан і доходи (далі — податкова декларація).

У разі нотаріального посвідчення договору оренди об'єктів нерухомості нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про такий договір контролюючому органу за податковою адресою платника податку — орендодавця. При цьому, нотаріус несе

відповідальність, передбачену законом, за порушення порядку та/або строків подання зазначеної інформації.

Таким чином, у разі якщо фізична особа-орендодавець у 2013 році здавала квартиру в оренду фізичній особі-орендарю, яка не є суб'єктом господарювання, то податок на доходи фізичних осіб орендодавець мав сплачувати щокварталу протягом 2013 року. При цьому податкову декларацію такий платник повинен подати до 01.05.2014 року.

Дохід від надання в оренду нерухомого майна підлягає оподаткуванню за ставкою 15 (17)%.

Особливості нарахування та оподаткування доходів від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм визначено ст. 170 Податкового кодексу України.

■ ВИПЛАТА ВИХІДНОЇ ДОПОМОГИ У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ ЗВІЛЬНЕННЯМ ПРАЦІВНИКА: ЧИ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ ПІЛЬГА?

Фізична особа, яка отримує дохід у вигляді вихідної допомоги у зв'язку зі звільненням, в тому числі при виході на пенсію, має право на податкову соціальну пільгу. Водночас, повинна зберігатись умова, що розмір місячного оподатковуваного доходу працівника, отримуваного від одного роботодавця у вигляді заробітної плати, не перевищує встановленого граничного розміру для отримання податкової соціальної пільги.

У 2014 році розмір заробітної плати, що дає право на податкову соціальну пільгу, становить — 1710 грн (прожитковий мінімум на працездатну особу у розмірі 1218 грн x 1,4).

Відповідно до пп.14.1.48 п.14.1 ст.14 Податкового кодексу України заробітна плата — це основна та додаткова заробітна плата, інші заохочувальні та компенсаційні виплати, які виплачуються (надаються) платнику податку у зв'язку з відносинами трудового найму згідно із законом.

Нагадаємо, податкова соціальна пільга застосовується до доходу, нарахованого на користь платника податку протягом звітного податкового місяця як заробітна плата (інші прирівняні до неї відповідно до законодавства виплати, компенсації та винагороди), якщо його розмір не перевищує суми, що дорівнює розміру місячного прожиткового мінімуму, діючого для працездатної особи на 1 січня звітного податкового року помноженого на 1,4 та округленого до найближчих 10 гривень (абзац перший пп.169.4.1 п.169.4 ст.169 ПКУ).

Перелік податкових соціальних пільг з податку на доходи фізичних осіб визначено п.169.1 ст.169 ПКУ.

ПОРЯДОК ПОДАВАННЯ ЗАПИТУ ПРО ОТРИМАННЯ ВИТЯГУ З РЕЄСТРУ ПЛАТНИКІВ ПДВ

Запит про отримання витягу з реєстру платників ПДВ за формою № 1-ЗВР подається особисто платником ПДВ або уповноваженою на це особою або надсилається поштою до органу доходів і зборів за основним місцем обліку платника податків. Форма такого запиту затверджена наказом Міндоходів України від 16.01.2014 р. № 26 «Про затвердження Положення про реєстрацію платників податку на додану вартість».

У запиті зазначаються критерії пошуку відомостей у реєстрі платників ПДВ (індивідуальний податковий номер платника ПДВ або податковий номер платника податків), а також спосіб отримання витягу з реєстру (поштою або безпосередньо в органі доходів і зборів).

Витяг з реєстру платників ПДВ за формою №2-ВР формується за відповідним критерієм пошуку та містить відомості з реєстру, які є актуальними на дату формування витягу.

У витягу зазначають:

- найменування або прізвище, ім'я та по батькові платника;
- індивідуальний податковий номер платника ПДВ;
- дату податкової реєстрації;
- строк дії реєстрації платника ПДВ;
- дату реєстрації суб'єктом спеціального режиму оподаткування;

— перелік видів діяльності сільськогосподарського підприємства, на які поширюється дія спеціального режиму оподаткування діяльності у сфері сільського та лісового господарства, а також рибальства;

— дату внесення запису про види діяльності.

Витяг надається безоплатно протягом двох робочих днів від дати надходження запиту.

Нагадуємо, що з 1 січня 2014 року набрали чинності закони, якими внесено зміни до порядку реєстрації осіб як платників податків, у тому числі скасовано свідоцтво про реєстрацію платника ПДВ та надано право отримати витяг з реєстру платників ПДВ в органах доходів і зборів. Це такі закони України:

- від 05.09.2013 № 441-VII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців» щодо спрощення реєстрації осіб як платників податків»;
- від 05.09.2013 № 443-VII «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо реєстрації осіб як платників податків»;
- від 24.10.2013 № 657-VII «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо обліку та реєстрації платників податків та удосконалення деяких положень».

ЧИ ЗНАЄТЕ ВИ, ЩО...

ДОВІДКУ ПРО СВОЇ ДОХОДИ МОЖНА ОТРИМАТИ В ОРГАНАХ МІНДОХОДІВ

З метою заповнення декларації про майновий стан і доходи фізична особа може звернутися до контролюючого органу за своїм місцем проживання, місцем отримання доходів або за місцезнаходженням іншого об'єкта оподаткування для отримання відомостей про суми одержаних доходів.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізовує державну податкову і митну політику, формує та веде Державний реєстр фізичних осіб — платників податків.

До інформаційної бази Державного реєстру включаються такі дані про фізичних осіб:

- джерела отримання доходів;
- об'єкти оподаткування;
- сума нарахованих та/або отриманих доходів;
- сума нарахованих та/або сплачених податків;
- інформація про податкову знижку та податкові пільги платника податків.

Для отримання відомостей про себе з Державного реєстру фізичних осіб — платників податків фізична особа звертається особисто або через

уповноважену особу. Для цього необхідно подати документ, що посвідчує особу та заяву встановленого зразка.

У разі подання заяви уповноваженою особою, необхідно пред'явити довіреність, засвідчену в нотаріальному порядку, на отримання відомостей про джерела доходів або доходи, та її копію, а також оригінал та копію документа, що посвідчує особу такого представника.

Контролюючий орган протягом п'яти робочих днів з дня звернення фізичної особи надає відомості з Державного реєстру.

Фізичні особи, які не мають постійного місця проживання в Україні або тимчасово перебувають за межами населеного пункту проживання, отримання доходів, місцезнаходження іншого об'єкта оподаткування, можуть звернутися за отриманням відомостей з Державного реєстру до будь-якого контролюючого органу. У такому разі строк видачі відомостей може бути продовжено до десяти робочих днів.

Порядок отримання відомостей з Державного реєстру регламентується розділом X Положення про реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків, затвердженого Наказом Міністерства доходів і зборів України 10.12.2013 №779, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 26.12.2013 за №2211/24743.

ЗМІНЕНО ПОРЯДОК ОПОДАТКУВАННЯ ПАСИВНИХ ДОХОДІВ

З 1 липня 2014 року змінюється порядок оподаткування пасивних доходів — дивідендів, процентів, роялті та інвестиційних доходів.

Який дохід вважається пасивним?

Відповідно до Закону України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні», прийнятому Верховною Радою України 27 березня ц. р., до загального річного доходу платника включатиметься дохід, отриманий у вигляді дивідендів, вигравішів, призів та процентів, окрім тих процентів, сума яких не перевищує в рік сімнадцять прожиткових мінімумів для працездатної особи. Також не включатимуться до такого доходу проценти та дивіденди, що не підлягають оподаткуванню відповідно до норм Податкового кодексу.

— Оподаткування пасивних доходів, отриманих фізичними особами протягом звітного місяця, здійснюватиме податковий агент за ставкою 15 відсотків. У свою чергу отримувач таких доходів повинен буде здійснити річний перерахунок», — пояснив начальник Управління адміністрування доходів і зборів з фізичних осіб Департаменту доходів і зборів з фізичних осіб Міндоходів Сергій Наумов.

За якими ставками оподатковуватимуться пасивні доходи?

Оподатковуватимуться пасивні доходи за ставками 15%, 20% та 25% залежно від їх загальної суми під час проведення річного перерахунку, результати якого зазначаються громадянами в податковій декларації.

Так, якщо отриманий дохід не перевищив 204 прожиткових мінімуми (а у 2014 році — це 248 472 грн), ставка податку становитиме 15%.

Якщо сума доходу сягає від 204 до 396 прожиткових мінімумів (від 248 472 грн до 482 328 грн), до суми перевищення застосовуватиметься вже 20%.

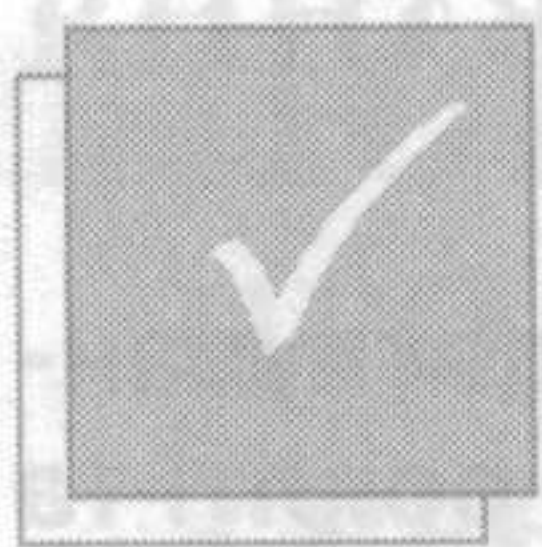
У разі отримання пасивного доходу понад 396 прожиткових мінімумів ставка, за якою оподатковуватиметься сума перевищення, становить 25%.

Під час річного перерахунку нарахований до сплати податок зменшується на суму, яка вже була утримана податковими агентами. Отриману позитивну різницю податку платник повинен включити до річної податкової декларації.

Які пенсії оподатковуватимуться?

Прийнятим Законом також запроваджується оподаткування пенсій або щомісячного грошового утримання, які виплачуються з Пенсійного фонду України чи бюджету, якщо вони перевищують 10 тис. гривень. До суми перевищення застосовуватимуться ставки 15% або 17%.

Зазначені норми Закону набирають чинності з 1 липня 2014 року. При цьому порядок нарахування та оподаткування доходів у вигляді заробітної плати, доходів від підприємницької діяльності, в т.ч. платників єдиного податку, цим Законом не змінюється.



ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Прикінцевими та перехідними положеннями Закону України від 6 вересня 2012 року № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, які землі належать до комунальної власності, які — до державної.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про індустріальні парки» право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

Статтею 661 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) встановлено, що землі індустріальних парків належать до земель промисловості.

Частиною дев'ятою статті 93 Кодексу визначено, що у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

У свою чергу, надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків здійснюється без проведення земельних торгів (частина друга статті 134 Кодексу).

Статтею 8 Закону України «Про індустріальні парки» встановлені вимоги до земельної ділянки у межах індустріального парку. Так, земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

- 1) належати до земель промисловості;
- 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;
- 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів.

Питання встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок регулюються статтею 20 Кодексу.

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 міс-

цевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у влас-

ність або у користування визначені статтею 122 Кодексу.

Зокрема, відповідно до частини четвертої цієї статті центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

При цьому, у разі включення земельної ділянки державної власності у межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), така земельна ділянка переходить у власність територіальної громади.

У такому випадку, відповідно до частин першої та другої

статті 122 Кодексу сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

Також зазначаємо, що статтею 50 Закону України «Про землеустрій» визначені документи, які повинен включати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який розробляється у разі зміни цільового призначення земельної ділянки.

Умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського вироб-

ництва встановлені статтею 207 Кодексу.

Так, відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом.

Розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, регулюються постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279.

Артем КАДОМСЬКИЙ,
перший заступник Голови
Лист від 21.01.2014 р.
№28-28-0.17-630/2-14

НОВІ ЗМІНИ

СПРОЩЕНО ПРОЦЕДУРУ ВІДВЕДЕННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Держземагентством видано наказ від 27.03.2014 № 94 «**Про внесення змін до деяких наказів Держземагентства України**», що спрощує процедуру прийняття рішення про відведення земельних ділянок.

Як відомо, з 2013 року Державне агентство земельних ресурсів України набуло повноважень з розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб. Затверджена раніше процедура з прийняття рішення про відведення ділянки передбачала подвійний аналіз поданої громадянами документації — на обласному та центральному рівнях Держземагентства, що могло призвести до стримування чи затягування розгляду документації.

Новим наказом Держземагентства від 27 березня 2013 року скасовується розгляд

документації на центральному рівні. Відповідно збільшуються повноваження та відповідальність територіальних органів Держземагентства, які самостійно розглядають, приймають рішення та присвоюють номер наказу.

Передбачається, що нові зміни дозволять не лише спростити процедуру, а й зняти соціальне невдоволення серед населення, оскільки кількість позитивно розглянутих справ про передачу земельних ділянок у власність чи користування громадянам має значно зрости.

З метою громадського контролю для забезпечення прозорості процесу на сайті Держземагентства www.land.gov.ua щотижня оприлюднюватиметься інформація про прийняті рішення щодо передачі земель у власність та оренду.

ПАЙ В НАТУРІ ВИДІЛЯЄТЬСЯ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

У 2009 році був розроблений та погоджений (розпорядження голови РДА від 12.03.2009 р. № 71) проект землеустрою щодо організації території 443 земельних часток (паїв) кормових угідь (пасовища поліпшені) із земель колишнього КСП «50 річчя Жовтня».

У 2011 році проектною організацією відповідно до розпорядження голови райдержадміністрації була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельні ділянки 32 власникам сертифікатів земельних часток (паїв) колишнього КСП «50 річчя Жовтня».

Однак відділ Держземагентства роз'яснив, що у зв'язку зі змінами земельного законодавства у 2013 році цю землепорядну документацію затвердити неможливо та рекомендують нам виготовити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, мотивуючи тим, що ділянки кормових угідь були не сформовані та кадастрові номери не визначені.

Прошу надати роз'яснення: який вид землепорядної документації необхідно розробляти — проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок чи технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)?

Роман ІВАНОВИЧ,

землепорядник селищної ради

смт Біловодськ
Луганської області

Із листа вбачається, що мова йде про землі колективної власності колишнього КСП «50 річчя Жовтня». Тобто загальна земельна ділянка (земельний масив поліпшених пасовищ), яка була зазначена у державному акті на право колективної власності, сформована ще на час передачі такої ділянки у колективну власність. У подальшому відбувається виділення кожному члену цього КСП його земельної частки (паю). Оскільки вже був розроблений та погоджений проект землеустрою щодо організації території 443 земельних часток (паїв) кормових угідь (пасовища поліпшені) із земель колишнього КСП «50 річчя Жовтня», вважається, що цим проектом землеустрою сформовано 443 земельні ділянки (визначено їх межі, площу, цільове призначення). Це не формування нових земельних ділянок, а, отже, мова може йти тільки про перенесення меж земельних ділянок в натурі (на місцевість). Тобто необхідно виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Статтею 7 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Згідно з новим Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 і який набув чинності з 11 лютого 2014 року, для проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку в разі, коли в документах, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного Реєстру.

ДОГОВІР МОЖНА ПЕРЕРЕЄСТРУВАТИ, УТОЧНИВШИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

У 2006 році було виготовлено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0540 га (за цільовим використанням згідно УКЦВЗ 1.12.6 — інша комерційна діяльність (на цій земельній ділянці знаходиться приміщення пилорами). Договір оренди з приватним підприємцем Л. був укладений терміном на 25 років та зареєстрований в Чорнухинському районному відділі Полтавської регіональної філії ДП УДК при Держкомземі України 23.03.2006 року. Але у 2012 році орендар помер, після шестимісячного терміну з дня смерті дружина переоформила спадщину на приміщення та звернулася до районного відділення Держземагентства про надання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, але їй було відмовлено, мотивуючи тим, що ця земельна ділянка не зареєстрована в реєстрі, а також було запропоновано виготовити технічну документацію по встановленню меж на земельну ділянку.

Спадкоємиця звернулася до ПП «Чорнухинський центр земельного кадастру» для виготовлення технічної документації по встановленню меж земельної ділянки згідно з проектом відведення та без зміни цільового призначення земельної ділянки, але їй було відмовлено, оскільки з 2013 року змінився класифікатор земельних ділянок і такого цільового використання як інша комерційна діяльність немає; є тільки для обслуговування закладів торгівлі, але на земельній ділянці розміщено приміщення пилорами.

Прошу вас надати роз'яснення: які подальші дії сільської ради в цій ситуації?

С. МОЛДОВАН,
спеціаліст-землевпорядник

с. Вороньки
Чорнухинського району
Полтавської області

23.07.2010 №548, а у 2013 році набув чинності Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінет Міністрів України від 17.10. 2012 № 1051. Жодним із цих документів справді не передбачено такий вид цільового призначення як «комерційне».

Тому спадкоємиці необхідно звернутися до орендодавця (сільської ради) з клопотанням про уточнення цільового призначення земельної ділянки, переданої в оренду згідно з договором у 2006 році, відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель.

Згідно з пунктами 1.2-1.4 цієї Класифікації код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі. КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види їх цільового призначення, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Враховуючи вищезазначене, сільська рада рішенням має уточнити цільове призначення земельної ділянки, яку вже раніше передано в оренду. Наприклад, «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості», уточнюючи вид її використання користувачем, у даному випадку — «комерційний».

Отже, витяг з Державного земельного кадастру необхідно отримати, а для цього необхідно зареєструвати земельну ділянку, замовивши проект технічної документації із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Для реєстрації земельної ділянки необхідно мати інформацію про цільове призначення земельної ділянки.

У 2010 році набула чинності нова Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), затверджена наказом Держкомзему від

ОРЕНДАР, ЯКИЙ НЕ ВИКОРИСТОВУЄ ЗЕМЛЮ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ, НЕСЕ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

З 2006 року між власниками земельних часток (паїв) Мельник Т. А., Карпенком В. А. та орендарем ТОВ «Югтранзитсервіс-Агропродукт» був укладений договір оренди по сертифікату строком на 1 рік на загальну площу 17,94 га ріллі. Після закінчення договору по сертифікату Орендодавці та Орендар знову поновили договір оренди згідно з державними актами на 10 років. Земельні ділянки використовуються орендарем не за цільовим призначенням, не обробляються впродовж восьми років та самозалісняються акацією. Чкаловською сільською радою неодноразово надсилалися повідомлення директору ТОВ «Югтранзитсервіс-Агропродукт» в особі Шарги В. В. про вирішення цього питання та вжиття необхідних заходів щодо ліквідації дерев.

Також мною 05.03.2013 року був написаний лист начальнику державної інспекції сільського господарства в Херсонській області Джизі Ю. М., але відповіді не отримала.

Прошу пояснити, як діяти сільській раді у такому випадку.

Інна ШЕВЧЕНКО,
спеціаліст із земельних питань

с. Чкалове
Великоолександрівського району
Херсонської області

Земельним кодексом України (далі — ЗКУ) встановлена обов'язковість використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Невикористання за цільовим призначенням або використання способами, що негативно впливають на стан земельної ділянки, передбачає відповідальність землевласників чи землекористувачів за такі дії (ст. 211 ЗКУ).

Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України (ст. 187 ЗКУ).

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх форм власності здійснюється Держсільгоспінспекцією (ст. 188 ЗКУ).

Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюється сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами (ст. 189 ЗКУ). Згідно зі статтею 12 Закону України «Про охорону земель» до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі охорони земель на території сіл, селищ, міст належать:

— здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності;

— установлення обмежень (обтяжень) у використанні, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог законодавства в галузі охорони земель.

Отже, сільська рада, здійснюючи самоврядний контроль за використанням та охороною земель і виявивши порушення чинного земельного законодавства з боку землекористувача на приватних землях, має офіційно звернутися до територіального органу Держсільгоспінспекції.

Якщо місцева сільгоспінспекція не реагує на звернення сільської ради, необхідно звернутися до обласної сільгоспінсекції або до районного прокурора.

Взагалі, порушення земельного законодавства землекористувачем, описані в листі, підпадають під дію статті 52 Кодексу України про адміністративні правопорушення, а саме:

«Псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само не вжиття заходів по боротьбі з бур'янами —

тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від двадцяти до вісімдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян — суб'єктів підприємницької діяльності — від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян».

КОЛИ ОРЕНДАР НЕ МОЖЕ ПЕРЕДАВАТИ КОМУСЬ ІНШОМУ функції обробітку землі та передоручати обов'язок сплачувати орендну плату

● **ПРАВОВА ПОЗИЦІЯ.** Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України 19 березня 2014 року ухвалила рішення про розірвання договору оренди землі по справі № 6-15цс14, у якому, зокрема, зазначено, що відповідно до 24, 25 та 32 статей Закону України «Про оренду землі», припинення орендатором господарської діяльності по безпосередньому цільовому використанню земельної ділянки та передавання третім особам функцій щодо її обробітку, орендних платежів виходить за межі господарської діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем.

● **СУТЬ СПРАВИ.** 1 березня 2007 року ОСОБА_1 (далі — «Особа») та сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю СТОВ «Лан» (далі — «Лан») уклали два договори оренди земельних ділянок — одна площею гектар, інша — два гектари. «Лан» (орендар) не здійснював господарську діяльність та не використовував земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а передав земельні ділянки без згоди «Особи» іншому сільськогосподарському товариству.

«Особа» (орендодавець), позивач, просить суд розірвати договори оренди та зобов'язати «Лан», відповідача, повернути земельні ділянки.

Рішення Калинівського районного суду Вінницької області від 19 лютого 2013 року — розірвати договори оренди земельних ділянок і зобов'язати відповідача повернути орендовані земельні ділянки позивачу — Апеляційний суд Вінницької області від 30 травня 2013 року своєю ухвалою залишив без змін.

Суддя Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 5 липня 2013 року відмовив у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою «Лану» на вищенаведені

судові рішення на підставі пункту 5 частини четвертої статті 328 Цивільного процесуального кодексу (далі — ЦПК) України.

У поданій до Верховного Суду України заяві «Лан» просить скасувати ухвалу судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 5 липня 2013 року та ухвалити нове рішення про відмову в задоволенні позову, посилаючись на неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, а саме: статей 24, 25 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон «Про оренду землі») та статей 16, 204, 651 Цивільного кодексу (далі — ЦК) України.

На підтвердження своїх доказів «Лан» запропонував два рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

Ухвалою колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10 лютого 2014 року справу допущено до провадження у Верховному Суді України.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представника позивача, перевібивши докази заяви, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України визнає, що заява задоволенню не підлягає з таких підстав.

Згідно зі статтею 355 ЦПК України заява про перегляд судових рішень у цивільних справах може бути подана виключно з підстав:

- 1) неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах;
- 2) встановлення міжнародною судовою установою, юрисдикція якої визнана Україною, порушення Україною міжнародних зобов'язань при вирішенні справи судом.

Суд першої інстанції під час розгляду справи встановив, що 1 березня 2007 року ОСОБА_1 та СТОВ «Лан» уклали договори оренди двох ділянок землі, які розташовані на території Пиківської сільської ради Калинівського району Вінницької області. Відповідно до умов договорів «Лан» зобов'язався безпосередньо обробляти орендовані земельні ділянки. Однак усунувся від виконання вимог договору щодо безпосереднього використання спірних земельних ділянок та виплати орендної плати.

Задовольняючи позовні вимоги, суд першої інстанції, з яким погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, дійшов висновку про те, що договори оренди не передбачали передачу земельних ділянок у суборенду (іншим особам), письмової згоди на вчинення такої дії позивач не надавав, сам відповідач з 2009 року не веде господарську діяльність — фактичне виконання обов'язків орендаря щодо користування ділянками і орендної плати здійснювало ТОВ «Лан-Агро» (третя особа), тому позивач на підставі статті 32 Закону «Про оренду землі» має право розірвати договори оренди.

Водночас, у наданих «Ланом» для порівняння рішеннях колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 жовтня 2013 року (справа № 6-32830св13) і від 20 листопада 2013 року (справа № 6-40358св13) суд касаційної інстанції, ухвалюючи рішення про відмову в задоволенні позовів, виходив із того, що укладені орендарями з ТОВ «Лан-Агро» договори про виконання робіт та надання послуг свідчать про доручення однієї юридичної особи іншій провести певні дії, а саме — виконати роботи з обробітку землі, сплатити кошти третім особам, і це не може розглядатися як договір суборенди землі, який потребує проходження державної реєстрації, а тому підстави для розірвання договорів оренди відсутні.

Викладене свідчить про те, що має місце неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих же норм матеріального права, а саме — статей 24, 25 Закону «Про оренду землі», що призвело до ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України, вирішуючи питання про

усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції вищенаведених норм матеріального права, виходить із такого.

Відповідно до статті 25 Закону «Про оренду землі» орендар земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору.

Згідно з частиною першою статті 24 Закону «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря безпосереднього використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди та своєчасного внесення орендної плати.

За змістом частини першої статті 32 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору.

Залучення орендарем третіх осіб до обробітку землі та сплати оренди виходить за межі безпосереднього цільового використання ним орендованої земельної ділянки і не може здійснюватися без погодження з орендодавцем.

● **РЕЗЮМЕ.** З огляду на наведені факти суди дійшли правильного висновку про те, що вимоги позивача про розірвання договорів оренди земельних ділянок є обґрунтованими, оскільки орендар порушив вимоги статей 24, 25 Закону «Про оренду землі», що відповідно до статті 32 зазначеного Закону є підставою для розірвання укладених договорів.

Саме з таких міркувань виходив й суд касаційної інстанції, залишаючи без змін ухвалені у справі судові рішення.

● **УХВАЛА.** Відповідно до статті 360⁵ ЦПК України Верховний Суд України відмовляє в задоволенні заяви, якщо обставини, які стали підставою для перегляду справи, не підтвердилися.

Керуючись статтею 360³ ЦПК України, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України постановила:

У задоволенні заяви СТОВ «Лан» про перегляд ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 5 липня 2013 року відмовити.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій пунктом 2 частини першої статті 355 ЦПК України.

НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОРИСТУВАННЯ: У РІШЕННІ МАЄ БУТИ ВИЗНАЧЕНО ЇЇ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ТА УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ

Працюю провідним спеціалістом міськвиконкому в Запорізькій області. Щиро вдячна за те, що «Ваш консультант» став окремим виданням, дуже потрібним, корисним та різноманітним. Звертаюся до Вас з проханням надати консультацію з питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, але при різних ситуаціях (можливо, що такі ситуації лише в нашому місті, тому і потрібних мені роз'яснень не знайшла):

1. Нерухоме майно було у власності юридичної особи (будівельна організація), категорія земель — землі промисловості (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств). Майно придбала фізична особа не як підприємець, а як громадянин, але здійснює на ній свою господарську діяльність. Земельна ділянка зареєстрована в ДЗК. Яке рішення має прийняти рада при зверненні особи для отримання ділянки в оренду?

2. Нерухоме майно було у власності юридичної особи, яка обслуговувала сільськогосподарські підприємства (ремонт с/г техніки). Земельна ділянка була надана юридичній особі для виробничих потреб. Новий власник майна — фізична особа (громадянин) здійснює на ній свою господарську діяльність (як підприємець). Як визначити цільове призначення земельної ділянки.

Узагальнююче запитання: чи повинна рада зазначати категорію та цільове призначення земельної ділянки (вид використання) при прийнятті рішень про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою (будь-якої)?

Буду вдячна за відповідь.

✓ З приводу першої ситуації.

Частиною 2 статті 66 Земельного кодексу України визначено, що землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Статтею 120 цього Кодексу встановлено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розміщені ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на цю ділянку або її частину без зміни її цільового призначення.

За заявою нового власника земельна ділянка може бути передана йому в оренду або продана у власність. Щодо цільового призначення такої земельної ділянки, слід пам'ятати, що цільове призначення земельної ділянки прив'язується до тієї нерухомості, яка на ній розміщена.

✓ З приводу другої ситуації.

Взагалі, особа, яка звертається до місцевої ради щодо надання їй у користування земельної ділянки, згідно з вимогами ст. 123 має зазначити орієнтовний розмір земельної ділянки, її місцезнаходження та цільове призначення (ч. 2 ст. 123).

Частиною 10 цієї ж статті встановлено, що рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);

надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЯКОЇ ЗМІНЕНО, МОЖЕ БУТИ ПРОДАНА ЗА УМОВИ ПРИВЕДЕННЯ У ВІДПОВІДНІСТЬ УСІХ ДОКУМЕНТІВ

Відповідно до частин другої та третьої статті 128 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, зацікавлені в придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

- а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
- б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

Орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову від продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Згідно з частиною п'ятою тієї ж статті підставою для відмови від продажу земельної ділянки є:

- а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

Просимо Вас надати роз'яснення щодо повернення суми сплаченого авансового внеску та відчуження земельної ділянки комунальної власності під об'єктом нерухомого майна.

Рішенням міської ради від 23.02.2013 р. громадянці було погоджено продаж земельної ділянки для експлуатації ринкового комплексу, що належить їй на праві приватної власності.

Між міською радою та громадянкою було укладено договір про оплату авансового внеску від 10.10.2012 р. Пунктом 6 цього договору передбачено повернення суми сплаченого авансу на рахунок покупця тільки в разі відмови від продажу земельної ділянки Курахівською міською радою.

Відповідно до договору про оплату авансового внеску на рахунок міської ради було сплачено авансовий внесок.

У подальшому ще до проведення експертної оцінки земельної ділянки громадянкою ринковий комплекс був перепрофільований у комплекс торгівельно-складських приміщень та здійснено державну реєстрацію прав на нерухоме майно в реєстраційній службі районного управління юстиції.

У зв'язку з перепрофільуванням, на підставі рішення міської ради «щодо затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення» було укладено додаткову угоду до існуючого

- в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- г) встановлена цим Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
- г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Тобто на час прийняття рішення про продаж земельної ділянки фактично змінився об'єкт (нерухоме майно), а, отже, відбулися зміни в цільовому призначенні земельної ділянки. Оскільки у заяві (клопотанні) про продаж земельної ділянки її цільове призначення і об'єкт нерухомості, який на ній розміщений, вказані інші, ніж значаться за оновленими документами, це є підставою для відмови від продажу такої ділянки до приведення всіх документів у належний стан.

договору оренди в частині «умови використання земельної ділянки».

Також міською радою затверджено нормативну грошову оцінку земель м. Курахове, введення в дію якої передбачається з 01.01.2014 року.

На сьогодні громадянка звернулася із заявою до міської ради щодо викупу земельної ділянки під комплексом торгівельно-складських приміщень.

Враховуючи вищезазначене, просимо Вас надати роз'яснення з таких питань:

1. Щодо необхідності/можливості повернення коштів (авансового внеску) на рахунок громадянки в зв'язку зі зміною цільового призначення земельної ділянки.
2. Чи можна розцінювати дії щодо зміни цільового призначення як відмову покупця від викупу земельної ділянки під ринковим комплексом?
3. Щодо можливості внесення змін до договору про сплату авансового внеску на підставі рішення міської ради про зміну цільового призначення земельної ділянки та витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки з урахуванням оновленої нормативної грошової оцінки земель м. Курахове.

Міський відділ земельних відносин

м. Курахове

Мар'їнського району

Донецької області

При цьому авансовий внесок може не повертатися покупцю, оскільки мова йде лише про приведення у відповідність документів, які необхідно надати для прийняття позитивного рішення про продаж, а саме:

нову заяву із зазначенням правильного цільового призначення земельної ділянки та майна, яке на ній розміщене, договір оренди із невід'ємним додатком до нього, нове свідоцтво про право власності на нерухоме майно тощо.

Заявнику доцільно звернутися із заявою про відмову купувати земельну ділянку неіснуючого (зміненого) цільового призначення та про викуп земельної ділянки з новим цільовим призначенням. Таким чином заявнику може бути повернений авансовий внесок, після чого укладається новий договір про сплату авансового внеску.

ІНВЕНТАРИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬ МОЖНА ПРОВОДИТИ ЗА КОШТИ, ЩО НАДХОДЯТЬ ВІД ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

На які цілі сільська рада може використати кошти від втрат сільськогосподарського виробництва, якщо грошова оцінка населених пунктів уже зроблена?

Чи можна на ці кошти виготовити технічну документацію по розмежуванню земель державної і комунальної власності та чи можна використати ці кошти для виготовлення технічної документації на земельні ділянки під відомчими установами сільської ради (сільська рада, будинок культури, дитячий садочок) та установами, які знаходяться на території сільської ради, але не є на балансі (школи, фельдшерські пункти)?

Ольга ГЛАДСЬКА

Можливість використання коштів, які надходять від втрат сільськогосподарського виробництва, визначена статтею 209 Земельного кодексу України. Зокрема, частиною другою цієї статті встановлено, що кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається. Тобто, як один із можливих шляхів використання зазначених коштів може бути проведення інвентаризації земель в населеному пункті відповідно до Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513.

Отримуючи журнал «Ваш консультант», нам, працівникам органу місцевого самоврядування, дуже приємно, що у виданні можна знайти відповіді на актуальні запитання. Просимо допомогти у вирішенні проблеми щодо порядку передачі в оренду земельної ділянки загальною площею 500 м², у тому числі: під частиною будівлі, яка є власністю сільської ради (згідно з державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, цільове призначення якої — для розміщення та обслуговування адміністративної будівлі), під магазин 40,8 м² та прилеглої території.

Просимо надати роз'яснення щодо нарахування орендної плати за оренду цієї земельної ділянки, яка розташована в першій економіко-планувальній зоні (згідно з технічною документацією з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів сільської ради), в якій не зазначено земель комерційного призначення, натомість значаться землі «сільської ради» — вартість 1 м² становить 27,24 грн, та «землі житлової забудови» — вартість 1 м² становить 38,91 гривень.

П.Г. БУБЛІЙ,
сільський голова

с. Вівчарове
Троїцького району
Луганської області

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НЕ МОЖЕ ПЕРЕБУВАТИ ОДНОЧАСНО В КОРИСТУВАННІ НА ПРАВІ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ І НА ПРАВІ ОРЕНДИ

Насамперед слід зауважити, що з 2013 року земельні ділянки в межах населених пунктів, крім приватних та державних земель, відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» віднесені до земель комунальної власності. Враховуючи це, у сільської ради як власника ця земля не може бути у постійному користуванні. Крім того, якщо земельна ділянка перебуває в постійному користуванні, її можна передати в оренду іншій особі тільки після припинення постійного користування, оскільки земельна ділянка не може перебувати одночасно в користуванні на праві постійного користування і на праві оренди.

Просимо Вас проконсультувати з приводу такого питання: чи може сільська рада надати субвенцію до бюджету районної ради на виготовлення нормативної грошової оцінки земель за межами населеного пункту? На рахунку сільської ради є кошти від втрат земель лісо- та сільськогосподарського призначення. Позитивне вирішення цього питання значно збільшить надходження до місцевого бюджету.

Тетяна СЕМЕНОВА,
сільський голова

с. Ясногородка
Макарівського району
Київської області

З КОШТІВ, ЩО НАДХОДЯТЬ ВІД ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬГОСП- ВИРОБНИЦТВА, СІЛЬРАДА МОЖЕ НАДАТИ СУБВЕНЦІЮ ДО БЮДЖЕТУ РАЙРАДИ

Відповідно до статті 209 Земельного кодексу України втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також

Враховуючи зазначене, сільська рада має припинити право постійного користування та зареєструвати право власності на згадану земельну ділянку. Для цього необхідно прийняти рішення, зазначивши у ньому приблизно таке:

«1. У зв'язку із віднесенням до комунальної власності земельних ділянок у межах населеного пункту відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» припинити право постійного користування земельною ділянкою Вівчарівської сільської ради, яка розташована за адресою _____, кадастровий номер _____.

2. Надати дозвіл _____ на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої за адресою _____ для передачі в оренду зі зміною цільового призначення, а саме: цільове призначення «для розміщення та обслуговування адміністративної будівлі» на «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (код КВЦПЗ 3.07 Класифікації видів цільового призначення земель)».

Щодо орендної плати за таку земельну ділянку, зазначимо, що наказом Держкомзему від 23 липня 2010 р. № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення

на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Відповідно до статті 69 Бюджетного кодексу України до надходжень спеціального фонду місцевих бюджетів належать кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, що зараховуються у розмірі: 100 відсотків — до бюджетів міст Києва та Севастополя, 25 відсотків — до бюджету Автономної Республіки Крим та обласних бюджетів, 75 відсотків — до бюджетів міст республіканського автономії Республіки Крим та обласного значення, 15 відсотків — до районних бюджетів, 60 відсотків — до бюджетів міст районного значення, селищ і сіл.

Отже, кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, викорис-

земель. Відповідно до пунктів 1.2-1.4 цієї класифікації код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

КВЦПЗ застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

До земель громадської забудови віднесені одночасно і комерційне, і некомерційне їх використання — для розміщення готелів, офісних та торгівельних будівель (магазинів, торгових центрів тощо), а також для розміщення музеїв, бібліотек, навчальних та дослідних закладів, лікарень тощо. Зрозуміло, що плата за землю не може бути однаковою для магазину та для лікарні, отже, при встановленні розміру орендної плати орендодавець (сільська рада) має право враховувати також і конкретне використання земельної ділянки. Для магазину, наприклад, — комерційне.

товуються не тільки для проведення нормативної грошової оцінки землі в даному населеному пункті, а також для інших вищезазначених цілей.

Відповідно до Конституції України, Закону України «Про місцеве самоврядування», статті 209 Земельного кодексу України районна рада може визначити напрям використання коштів спеціального фонду районного бюджету, які надходять від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, та передбачити бюджетні асигнування по видатковій частині спеціального фонду районного бюджету по КФК 250380 «Інші субвенції» КЕКВ 1320 «Поточні трансферти органам державного управління інших рівнів» на проведення, коригування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів відповідного району.

ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ БЕЗОПЛАТНО НЕ ПЕРЕДАЮТЬСЯ

З 1992 року в Україні запроваджено приватну власність на землю. З 1992 року і до сьогодні жодним нормативним документом не передбачалася можливість безоплатної передачі земельної ділянки у власність приватним юридичним особам.

Свого часу (до 2002 року) колективним сільськогосподарським підприємствам, акціонерним товариствам (далі — КСП) землі передавалися у колективну власність. Колективна власність на землю — власність громадян, об'єднаних окремим організаційно оформленим колективом. Так, статтею 5 Земельного кодексу України в редакції 1992 року було встановлено, що земля може належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Щодо приватної власності на землю, то за цим же Кодексом у приватну власність земельні ділянки могли набувати лише громадяни.

З набранням чинності новим Земельним кодексом

30 грудня 2003 року Семенівським райземвідділом на підставі рішення Семенівської міської ради було видано ТОВ «Семенівське молоко» державний акт на право власності на земельну ділянку площею 1300 кв. м. У цьому рішенні 10-ї сесії 24-го скликання Семенівської міської ради від 29.12.2003 року «Про видачу державних актів на право приватної власності» зазначено, що «відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 17.12.1997 року «Про земельну реформу» видати державні акти на право приватної власності на земельні ділянки ТОВ «Семенівське молоко»».

Після вивчення нормативно-правової бази виявлено, що такий Декрет Кабінетів Міністрів України не видавався. Натомість, 17.12.1997 року була прийнята Постанова Верховної Ради України «Про продовження дії пункту 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу», якою було продовжено дію пункту 6 Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року № 563-12 «Про земельну реформу» до 1 січня 2000 року. Зокрема, пунктом 6 згаданої Постанови було встановлено, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у ко-

ристуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 15 березня 1994 року (дію п. 6 було продовжено постановами ВР до 01.01.2008 року) оформити право власності або право користування землею.

Пунктом 5 цієї ж Постанови встановлено, що передача земель у приватну та колективну власність, а також надання їх у користування громадянам, підприємствам, установам і організаціям у ході земельної реформи та закріплення їх прав власності або користування землею здійснювати в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Згідно з ч. 1 ст. 83 Земельного кодексу України у редакції від 15.10.2003 року № 2768-14 юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;

України, тобто з 2002 року, колективна власність на землю відмінена. Натомість цим Кодексом передбачається можливість набуття державних або комунальних земельних ділянок у власність юридичними особами (ст. 82) за цивільно-правовими угодами. Безоплатно зе-

мельні ділянки юридичним особам ні до 2002 року, ні після нього не передавалися.

Враховуючи зазначене, ситуація щодо видачі ТОВ «Семенівське молоко» державного акта на право власності на земельну ділянку у 2003 році містить ознаки порушення

- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Відповідно до ч. 3 ст. 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України.

Отже, виходячи із вищезазначеного, колишня влада, що діяла у 2003 році на території Семенівської міської ради, не мала жодних правових підстав для передачі у приватну власність земельної ділянки юридичній особі. В даному випадку і відповідно до чинного на той час законодавства, юридична особа могла оформити лише право користування земельною ділянкою на правах оренди.

Просимо роз'яснити: чи можливо повернути цю земельну ділянку в комунальну власність? Дуже важливим моментом є те, що земельна ділянка за 10 років кілька разів перепродавалася.

Семенівська міська рада
Чернігівської області

чинного законодавства і посадовими особами місцевого самоврядування, й органами виконавчої влади. Для більш детальної перевірки та вирішення можливого повернення земельної ділянки у комунальну власність міській раді доцільно звернутися до органів прокуратури.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, НА ЯКИХ РОЗМІЩЕНЕ КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО, Є ЗЕМЛЯМИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НЕЗАЛЕЖНО ВІД ЇХ МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ

Ухвалою господарського суду Харківської області 2013 р. зобов'язано виконавчий комітет Первомайської міської ради прийняти від ліквідатора до комунальної власності майно Первомайського ДП «Хімпром». Рішенням сесії міської ради майно банкрута прийнято до комунальної власності. На сьогодні виконавчим комітетом міської ради вживаються заходи щодо оформлення прав на нерухоме майно та земельну ділянку.

Майно (капітальні будівлі і споруди) розташоване за межами міста на землях Первомайського району. Документи на право користування земельною ділянкою боржником не були оформлені, земельна ділянка до державного реєстру земель не внесена.

Враховуючи вищезазначене просимо роз'яснити:

Чи можна вважати земельну ділянку під цим нерухомим майном землями комунальної власності територіальної громади міста Первомайський?

Хто має дати дозвіл на виготовлення проекту землеустрою?

Володимир СТОРОЖЕВ,
заступник міського голови.

Пунктами 3 та 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що:

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

а) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади».

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

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

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

Отже, земельна ділянка, на якій розміщене комунальне майно, є комунальною. Однак, оскільки відомості про неї не внесені до Державного земельного кадастру і вона розташована за межами населеного пункту, за дозволом на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки необхідно звертатися до облдержадміністрації.

ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ВЖЕ ПЕРЕБУВАЄ У ВЛАСНОСТІ, ТО ЇЇ РЕЄСТРАЦІЯ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ НЕЗАЛЕЖНО ВІД МІСЦЯ ЇЇ РОЗТАШУВАННЯ

У 1994 році, змінюючи межі населеного пункту, проектною організацією була допущена помилка, яка полягала в тому, що разом із територією колгоспного господарського двору за межі села було виведено територію декількох присадибних ділянок, на яких розміщені житлові будинки та господарські будівлі громадян — жителів цього села. Так, статтею 38 Земельного кодексу (в редакції 2001 року) визначено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Відповідно до частини другої статті 174 Земельного кодексу України рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням цих рад.

Отже, найдоцільніше відкоригувати межу населеного пункту за межами існуючих трьох землеволодінь та звернутися до районної ради про затвердження уточненої межі села.

Замовником документації щодо зміни меж населеного пункту має бути відповідна рада.

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

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) згідно з п. п. 124, 134 Порядку ведення Державного земельного

До виконкому сільської ради звернулася власник будинку в с. Ворсівка Петренко Олена Іванівна щодо отримання кадастрового номера на земельну ділянку, на якій розміщений її будинок. Державний акт на право власності старого зразка видано їй у 1999 році без кадастрового номера. Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, на якій розміщений будинок, знаходиться за межами населеного пункту. До 1994 року ця ділянка входила в межі села Ворсівка і розміщувалася поблизу господарського двору КСП «Ворсівське». У 1994 році після виведення з меж села господарського двору КСП було виведено також три будинки, які знаходилися поруч, в тому числі і будинок, який належить Петренко Олені Іванівні.

Проектна організація відмовляється виготовляти технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), мотивуючи тим, що вона знаходиться за межами населеного пункту.

Роз'ясніть, будь ласка, чи можливо отримати кадастровий номер на цю ділянку? Якщо можливо, то який порядок отримання?

Петро ПІДРУЧНИЙ,
сільський голова

с. Ворсівка
Малинського району
Житомирської області

го кадастру, затреженого постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051.

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

Таким чином, реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, право власності на яку виникло до 2004 року, має відбуватися за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) її меж в натурі (на місцевості) без будь-яких обмежень щодо її місця розташування.

Отже, відмова у виготовленні технічної документації — незаконна.

УРЯД СХВАЛИВ КОНЦЕПЦІЮ РЕФОРМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Уряд схвалив Концепцію реформування місцевого самоврядування і територіальної організації влади в Україні.

— Для підготовки та винесення її на розгляд Уряду знадобився місяць — на це потрібна була лише політична воля, адже напруження, які використано, велися державниками з 2009 року, — повідомив Віце-прем'єр-міністр — Міністр регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Володимир ГРОЙСМАН.

Основна ідея Концепції — децентралізація влади і суттєве розширення повноважень територіальних громад. Саме на їх рівні можливо максимально забезпечити надання якісних та доступних адміністративних, соціальних та інших послуг, становлення інститутів демократії, задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності на відповідній території, узгодження інтересів держави та територіальних громад.

Передбачається зміна системи управління на обласному та районному рівнях.

— Сьогодні обласні державні адміністрації беруть на себе всі виконавчі функції. Фактично це монопольна влада держави на територіях. Голів адміністрацій призначають — громада вплинути на їх рішення не може. Ми говоримо про те, що призначенці з Києва — це не та ефективна модель, до якої ми прагнемо. Ми хочемо, щоб виконавчу владу на територіях, в областях, в районах формували за рахунок виборчого процесу, — зазначив Володимир Гройсман.

За його словами, виконавчі органи влади на обласному та районному рівнях тепер

формуватимуть обрані ради депутатів, а за адміністраціями (або ж префектурами) залишаться лише контрольні функції.

Реалізацію Концепції пропонують здійснити в два етапи. На першому етапі — протягом 2014 року — передбачається завершити формування всієї необхідної законодавчої бази діяльності органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з визначенням повноважень, включаючи питання їх ресурсного забезпечення. На другому етапі передбачено проведення інституційної реорганізації органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади, а також проведення місцевих виборів з урахуванням реформованої системи органів місцевого самоврядування.

Концепція є консенсусним рішенням. Вона була попередньо погоджена з усіма обласними та міськими радами, асоціаціями органів місцевого самоврядування, зовнішніми і внутрішніми експертами, а також схвалена Радою Європи як перший крок на шляху проведення реформи місцевого самоврядування. Концепція також відповідає засадам Європейської Хартії місцевого самоврядування.

— Тепер ми маємо основу для подальших дій і вже найближчим часом винесемо на Уряд перші законопроекти, які відповідають прийнятій концепції, — пообіцяв Володимир Гройсман.

*Прес-служба міністерства
регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального
господарства*



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Свідоцтво про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації — Серія КВ № 20126-9926Р від 6 серпня 2013 року, видане Державною реєстраційною службою України. Журнал видається українською, російською (змішаними мовами).

Адреса редакції: 02002, м. Київ, вул. Луначарського, 12-58.

Тел.: (044) 541-04-87, (050) 7-000-779

e-mail: vash-konsultant@ukr.net

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції — Серія ДК № 3723 від 26 лютого 2010 року, видане Державним комітетом телебачення та радіомовлення України.

Формат 84x108/16. Друк офсетний. Зам. 0106404. Наклад 500 прим.

Підписано до друку 22.04.2014.

Видавництво «Преса України»: м. Київ, пр. Перемоги, 50.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.

Передрук матеріалів без письмового погодження з редакцією заборонено. Редакція отримані матеріали не рецензує, але редагує за правописом.

© «Ваш консультант», 2014.

*З 10 квітня по 10 червня
передплатіть
«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»
на друге півріччя!*



*Передплатну кампанію розпочало
державне підприємство по
розповсюдженню періодичних видань «Преса».*

Шановні наші прихильники!

Зі схвальних відгуків, надісланих до редакції журналу, довідуємося, що наше видання корисне, багатьом допомагає вирішувати непрості життєві проблеми. Це нас радує. Засмучені тим, що не звернули увагу на наше прохання — мало розповідаєте друзям та колегам сусідніх регіонів звідки черпаєте знання. Читацьке коло за останні два місяці не розширилося. А ми сподіваємося лише на вашу підтримку — вона потрібна особливо зараз, коли «Ваш консультант» спинається на ноги.

Редакція робить все можливе, щоб журнал за вартістю був недорогим — фінансово доступним. Серед фахової періодики «Ваш консультант» найдешевший — його передплата на місяць з доставкою становить 16 гривень 35 коп. Не змінилася вона й на друге півріччя цього року, незважаючи на те, що зросли ціни на папір, фарби, інші матеріали, подорожчали друкарські, транспортні послуги.

**ПІДТРИМАЙТЕ ЖУРНАЛ ПЕРЕДПЛАТОЮ НА ДРУГЕ ПІВРІЧЧЯ!
НАСТУПНІ ВИПУСКИ «ВАШОГО КОНСУЛЬТАНТА»
БУДУТЬ ЗМІСТОВІШИМИ, АКТУАЛЬНІШИМИ І ЦІКАВІШИМИ.
ЖУРНАЛ СТАНЕ ВАШИМ НАДІЙНИМ ПОРАДНИКОМ,
ДЖЕРЕЛОМ ЗНАНЬ І ДОСВІДУ.**

Електронна адреса видання:
vash-konsultant@ukr.net
Контактний телефон: 050-7-000-779

Передплатний
індекс журналу — **86006**