

Читайте, щоб не помилятися!

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
86006

Ваш Консультант



Документи • Роз'яснення • Коментарі • Відповіді

Журнал розповсюджується лише за передплатою
Передплатити можна у всіх відділеннях Укрпошти

№3 (003)

березень 2014 року

Алла КАЛЬНІЧЕНКО ПРО НЮАНСИ СПАДКУВАННЯ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

- які сільгоспземлі можна успадковувати
- поділ успадкованої землі між спадкоємцями
- спадкування іноземцями
- спадкування землі, яка перебуває в оренді

ЯК ПРИДБАТИ ЗЕМЛЮ З РОЗСТРОЧЕННЯМ ОПЛАТИ?

- підготовка землі до продажу
- договір авансового внеску
- ціна продажу земельної ділянки
- найголовніше у Договорі купівлі-продажу з розстроченням платежу

КОНСУЛЬТАЦІЇ
Укрдержреєстру за
допомогою skype та
телефонного зв'язку

ОРЕНДА ЗЕМЛІ.

Як найпростіше переоформити оренду, якщо змінився власник майна? На сторінці 16 — ЗРАЗОК ДОГОВОРУ ПРО ЗАМІНУ СТОРОНИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Чоловік помер.
Чи може замість нього
отримати пай дружина?

ВИРІШИЛИ ПОБУДУВАТИ БУДИНОК?

Дізнайтесь про деякі
особливості на стор. 26

Юрій ЖУРИК ПРО ВАЖЛИВІ АСПЕКТИ СТАТУСУ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДРИЄМЦЯ

Держземагентство оновило електронний реєстр документації із землеустрою та оцінки земель

Загалом у Державному фонді документації із землеустрою зберігається 6052424 примірники документації із землеустрою та оцінки земель, з яких у Головному фонді — 197, у регіональних — 93 423, у місцевих фондах — 5 958 804 комплекти документів.

Електронний реєстр документації із землеустрою та оцінки земель забезпечить оперативне отримання інформації землевласниками та землекористувачами, орендарями, розробниками та замовниками документації із землеустрою. Крім того, така добірка даних допоможе у роботі органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, правоохоронцям, прокуратурі.

Електронний реєстр документації із землеустрою та оцінки земель розміщено на веб-порталі (<http://land.gov.ua/>) земельного відомства.

Із минулого року він у вільному доступі.

В Україні буде створена єдина кадастрова система

Уже найближчим часом в Україні буде створена єдина кадастрова система — доступна і важлива для забудовників і широкої громадськості. Ця система об'єднає інформацію про розміщення зелених зон, об'єктів, де планується або вже почалося будівництво, пам'ятки архітектури, житлові будинки, навчальні заклади, малі архітектурні форми тощо.

Серед областей, в яких вже почалися роботи з впровадження електронного містобудівного кадастру — Одеська, Дніпропетровська і Донецька області, міста Вінниця та Севастополь. Там створюються регіональні веб-портали, які будуть об'єднані в єдиний загальнодержавний публічний ресурс з містобудівної документації.

Така система працює вже й у столиці. Веб-портал поки наповнений на 25% даними про охоронні і санітарні зони, що обмежують будівництво, про ділянки з зеленими насадженнями, пам'ятки архітектури, житлові будинки, школи, сади, парки тощо. Крім того, на порталі оприлюднена комплексна схема розміщення тимчасових споруд, відповідно до якої вже цього року повинні стояти кіоски в столиці.

Вимога нотаріального посвідчення копій деяких документів може стати необов'язковою

До парламенту поданий законопроект (№ 4405), яким пропонується внести зміни в низку законодавчих актів щодо посвідчення достовірності підпису на документах і вірності копій документів.

Документом передбачається внести зміни до 14 законодавчих актів і відмінити у низці випадків вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення угод і фактів, що мають юридичне значення, і нотаріального посвідчення документів для надання їм юридичної достовірності.

Автори проекту у пояснювальній записці зазначають, що вимога нотаріального посвідчення угод і оформлення документів у багатьох випадках ускладнює процедуру оформлення документів і призводить до зайвого матеріального навантаження на осіб.

Також автори запевняють, що при розробці законопроекту оптимізована необхідність нотаріального посвідчення копій документів для їх подальшого використання в діловому обігу, а також надана можливість їх завірення посадовцям органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій.

У разі ухвалення законопроекту відпаде необхідність нотаріально засвідчувати вірність копій близько 50 документів, які використовуються в цивільних і господарських відносинах.

Нотаріуси можуть отримати право надавати витяги з Державного реєстру прав

На розгляд Верховної Ради передано розроблений Мін'юстом і схвалений Кабінетом Міністрів України законопроект, яким передбачено розширення кількості суб'єктів реєстраційних послуг.

Передбачається, що ухвалення Закону підвищить якість реєстраційних послуг, а розширення кількості суб'єктів, які надаватимуть інформацію з Державного реєстру прав на нерухоме майно, матиме позитивний соціальний ефект, оскільки створить комфортні умови для її отримання.

Нині нотаріуси надають таку інформацію у формі витягу тільки після державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном.

У НОМЕРІ

ЗАКОН І ПРАКТИКА

2

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. СПАДКУВАННЯ

- Землі сільськогосподарського призначення, які можна успадковувати
- Прийняття спадщини
- Спадкування земельної ділянки сільськогосподарського призначення декількома спадкоємцями
- Обмеження поділу успадкованих земель
- Спадкування іноземцем або іноземною юридичною особою земельної ділянки сільськогосподарського призначення
- Спадкування земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка перебуває в оренді
- Роль органів місцевого самоврядування в процесі спадкування сільськогосподарських земель
- Наостанок — про деякі загальні положення спадкування

ЖИТТЄВІ СИТУАЦІЇ

6

РОЗПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ НЕ ДОЧЕКАВСЯ. ЯК БУТИ СПАДКОЄМЦЯМ?

ЯК ПРИДБАТИ ЗЕМЛЮ?

8

Ганна БЕКОВСЬКА

ЗЕМЛІ НЕСІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ. ПРОДАЖ ІЗ РОЗСТРОЧЕННЯМ ПЛАТЕЖУ

- ОСНОВНІ ЕТАПИ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
- ОСОБЛИВОСТІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ІНОЗЕМНИМ ДЕРЖАВАМ ТА ІНОЗЕМНИМ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ
- ПРО ВІДМОВУ ДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ АБО РАДИ (ПРОДАВЦЯ) ПРОДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- Щодо порядку оформлення права користування (оренди) земельною ділянкою сільгосппризначення
- Щодо переоформлення права постійного користування землею

ОРЕНДА ЗЕМЛІ

15

ТРИСТОРОННЯ УГОДА ПО ЗАМІНІ ОРЕНДАРЯ — НАЙДОЦІЛЬНІШИЙ СПОСІБ ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА НОВОГО ВЛАСНИКА

ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

- З припиненням діяльності підприємства припиняється його цивільна правосдатність
- Дозвіл на оформлення права користування земельною ділянкою спільної власності, яка належить територіальній громаді, надає міська рада
- Постійно діючі комісії сільських рад. Питання, які вони розглядають
- Орендна плата. Хто нараховує та контролює її сплату
- Громадянин відмовляється від права користування земельною ділянкою, яку обробляє. Як бути сільській раді?

ПІДПРИЄМНИЦЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

19

Юрій ЖУРИК

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ: ВАЖЛИВІ АСПЕКТИ ЇЇ СТАТУСУ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

- СТАТУС ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДПРИЄМЦЯ
- ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДПРИЄМЦЯ
- ПРИПИНЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДПРИЄМЦЯ

ОПОДАТКУВАННЯ ДОХОДІВ ФІЗОСІБ

22

Євген КОНВЕРСЬКИЙ

Дохід від продажу фізичною особою подарованого їй нерухомого майна підлягає оподаткуванню на загальних підставах

ЗАХИЩАЙТЕ СВОЇ ПРАВА!

22

Куди можна повідомити про факти незаконного втручання у підприємницьку діяльність з боку службових осіб контролюючих та правоохоронних органів?

ФОНД ДЕРЖМАЙНА УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

23

Ігор ХОТЕЙ

Щодо оцінки об'єктів для цілей оподаткування під час спадкування та дарування

ОНЛАЙН-КОНСУЛЬТАЦІЇ

24

Укрдержреєстр чекає на ваші запитання!

ДЕРЖВОДАГЕНТСТВО УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

25

Про видачу документів дозвільного характеру

ДЕРЖПІДПРИЄМНИЦТВО УКРАЇНИ. ІНФОРМАЦІЯ

26

БУДІВНИЦТВО ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДИНКУ, ІНШИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД. ЙОГО ОСОБЛИВОСТІ

НОВОВВЕДЕННЯ ДІЄ

31

ЕЛЕКТРОННІ ПЕРЕВІРКИ — ВЖЕ РЕАЛЬНІСТЬ

32

РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?

ПРОДОВЖУЄМО
ДРУКУВАТИ ОСНОВНІ
ПОЛОЖЕННЯ
СПАДКУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК, ЖИТЛОВИХ
БУДИНКІВ, БУДІВЕЛЬ І
СПОРУД,
РОЗ'ЯСНЕННЯ ТА
ПОРАДИ, ЯК ДІЯТИ
В ТИХ ЧИ ІНШИХ
ВИПАДКАХ.

ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. СПАДКУВАННЯ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

Сільськогосподарські угіддя України займають майже 60 відсотків її території. Завдяки наявності великих площ чорнозему (третина світових запасів) та помірно континентальному клімату маємо надзвичайно сприятливі умови для сільськогосподарського виробництва.

Нині значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває у власності громадян. У зв'язку з цим питання про спадкування є і буде надалі актуальним.

Право спадкування тісно пов'язане з правом власності. Спадкування є одним із найпоширеніших способів набуття права власності. Згадаймо, що спадкування — це перехід майнових прав та обов'язків померлого громадянина (спадкодавця) до інших осіб (спадкоємців).

У цій статті поведемо мову про особливості та проблеми спадкування сільськогосподарських земель.

ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯКІ МОЖНА УСПАДКОВУВАТИ

Згідно зі статтею 22 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогос-

подарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. З переліченого земельні ділянки для сінокосіння та випасання худоби, а також земельні ділянки для городництва надаються громадянам лише в оренду (ст. ст.34, 36 ЗКУ). Решта може перебувати як в користуванні, так і у власності, а, отже, і успадковуватися.

Важливим є те, що сільгоспземлі можуть перебувати у власності лише громадян України. Іноземці не можуть набувати у власність такі землі, крім випадку їх спадкування (ч. 5 ст. 24 та ч. 4. ст. 81 ЗКУ).

ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ

Цивільним кодексом України (далі — ЦКУ), зокрема статтею 1268, встановлено, що спадкоємець за заповітом чи за законом має право прийняти спадщину або не прийняти її. Прийняття спадщини з умовою чи із застереженням не допускається.

Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом шести місяців він не заявив про відмову від неї.

Малолітня, неповнолітня, недієздатна особа, а також особа, цивільна дієздатність якої обмежена, вважаються такими, що прийняли спадщину, крім випадків відмови таких осіб від спадщини за згодою піклувальника і органу опіки та піклування.

ВАЖЛИВО

Незалежно від того, коли прийнято спадщину, вона належить спадкоємцеві з часу відкриття її.

Якщо спадкоємець, який на час відкриття спадщини не проживав постійно із спадкодавцем та бажає прийняти спадщину, він має подати нотаріусу заяву про прийняття спадщини. Однак, при виникненні бажання відмовитися від спадщини, така особа може це зробити в шестимісячний строк з дня відкриття спадщини шляхом відкликання заяви.

Заява про прийняття спадщини, як і її відкликання, подається нотаріусу спадкоємцем особисто.

Особа, яка досягла чотирнадцяти років, має право подати заяву про прийняття спадщини без згоди своїх батьків або піклувальника, а заяву від імені малолітньої, недієздатної особи подають її батьки (усиновлювачі), опікун (ст. 1269 ЦКУ).

Для підтвердження того, що земельна ділянка може бути включена до спадщини, нотаріусу необхідно подати правовстановлюючий документ, що підтверджує право власності на неї спадкодавця. Крім того, для земельної ділянки необхідно надати нотаріусу витяг з Державного земельного кадастру, яким підтверджується, що земельна ділянка,

яка успадковується, зареєстрована в цьому кадастрі. За відсутності інформації про земельну ділянку, яка успадковується, в Державному земельному кадастрі спадкоємці мають право замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), на підставі якої така земельна ділянка реєструється в кадастрі, на підтвердження чого видається витяг.

Спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, у тому числі земельна ділянка, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно (ст. 1297 ЦКУ).

Якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається на ім'я кожного з них, із зазначенням імені та частки у спадщині інших спадкоємців.

Свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини (ст. 1298 ЦКУ).

Одночасно із видачею свідоцтва про право на спадщину спадкоємцю за ним реєструється право власності

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕКІЛЬКОМА СПАДКОЄМЦЯМИ

Якщо одна земельна ділянка сільськогосподарського призначення успадковується декількома спадкоємцями, то кожному із спадкоємців видається свідоцтво про право на спадщину та витяг з Державного реєстру прав про реєстрацію його частки у праві власності на успадковану земельну ділянку.

Оригінал державного акта спадкодавця залишається у справах нотаріуса.

В подальшому володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди — у судовому порядку (ст. 88 ЗКУ).

Такий договір укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із скла-

ду земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки — вимагати відповідної компенсації.

Землі сільськогосподарського призначення законодавчо не обмежені в можливості їх поділу на окремі земельні ділянки, оскільки, крім земель фермерського господарства, законодавством не визначені мінімальні (неподільні) площі земельних ділянок, які можуть утворюватися в результаті такого поділу. Таким чином, спадкоємці земельної ділянки товарного сільськогосподарського виробництва або особистого селянського господарства можуть поділити належну їм на праві спільної часткової власності земельну ділянку та отримати кожен свою частку окремо у вигляді окремої земельної ділянки площею, що відповідає його частці.

Для цього спадкоємці разом звертаються до нотаріуса щодо укладення договору про поділ земельної ділянки. Кадастровий план земельної ділянки з зазначенням на ньому такого поділу буде невід'ємним додатком до такого договору. Потім кожен з них має звернутися до землеупорядної організації та замовити технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки, утвореної в результаті поділу.

ОБМЕЖЕННЯ ПОДІЛУ УСПАДКОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ

За відсутності нерухомості на успадкованій декількома спадкоємцями земельній ділянці сільськогосподарського призначення обмежень щодо її поділу законодавство не містить. Якщо ж на земельній ділянці розміщене нерухоме майно, яке також успадковане цими спадкоємцями, поділити її на окремі земельні ділянки неможливо без виділення частини нерухомості в самостійну одиницю.

Також проблеми можуть виникнути при поділі успадкованих земель фермерського господарства. Так, постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1908 затверджені мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, а саме:

в Автономній Республіці Крим — 5 га;
м. Севастополі — 2 га та по областях:

Вінницька — 3 га;	Миколаївська — 7 га;
Волинська — 3 га;	Одеська — 5 га;
Дніпропетровська — 6 га;	Полтавська — 4 га;
Донецька — 6 га;	Рівненська — 3 га;
Житомирська — 4 га;	Сумська — 4 га;
Закарпатська — 2 га;	Тернопільська — 2 га;
Запорізька — 7 га;	Харківська — 6 га;
Ів.-Франківська — 2 га;	Херсонська — 7 га;
Київська — 3 га;	Хмельницька — 3 га;
Кіровоградська — 5 га;	Черкаська — 3 га;
Луганська — 9 га;	Чернівецька — 2 га;
Львівська — 2 га;	Чернігівська — 4 га;

СПАДКУВАННЯ ІНОЗЕМЦЕМ АБО ІНОЗЕМНОЮ ЮРИДИЧНОЮ ОСОБОЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКО- ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Відповідно до частини четвертої статті 81 ЗКУ землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Початком річного терміну вважається день реєстрації права власності іноземця або особи без громадянства на успадковану земельну ділянку.

Нотаріус, який видає іноземцю свідоцтво про право на спадщину та реєструє його право власності на успадковану земельну ділянку сільськогосподарського призначення, має повідомити спадкоємця, що його право власності на цю ділянку обмежене у часі (один рік). І саме у цей річний строк іноземні громадяни, особи без громадянства або ж іноземні юридичні особи, які успадкували земельну ділянку сільськогосподарського призначення, зобов'язані продати, подарувати або іншим чином відчужити земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Також слід нагадати, що при спадкуванні іноземцем «підмораторної» земельної ділянки або її частини дія мораторію в цьому випадку не розповсюджується.

Однак, є випадки, коли спадкоємець — іноземний громадянин або особа без громадянства — бажає зберегти за собою земельну ділянку, можливо, навіть на іншому праві, ніж право власності. Наприклад, успадкову-

ючи земельну ділянку для ведення садівництва разом із садовим будиночком, іноземець має протягом року відчужити цю земельну ділянку, при цьому право власності на садовий будиночок ця особа може зберегти за собою. Від земельної ділянки іноземець може відмовитися на користь громади, а потім укласти із місцевою радою договір оренди земельної ділянки або ж договір емфітевзису, що дозволить йому в подальшому використовувати земельну ділянку, на якій розміщений його садовий будиночок.

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯКА ПЕРЕБУВАЄ В ОРЕНДІ

Якщо на час відкриття спадщини земельна ділянка сільськогосподарського призначення перебувала в оренді, до спадкоємців вона переходить з умовою, що на час дії договору оренди, укладеного з спадкодавцем, спадкоємці не вправі самотійно використовувати цю ділянку, а також в односторонньому порядку достроково розривати договір.

Відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Отже, успадковуючи земельну ділянку, до спадкоємця переходить не тільки право власності на земельну ділянку, а й права і обов'язки, які виникли у спадкодавця за договором оренди земельної ділянки.

Таким чином, після смерті орендодавця (до закінчення дії договору оренди землі) орендар продовжує користуватися земельною ділянкою. Свідectво про право на спадщину, яке видається нотаріусом спадкоємцю та реєстрація його права власності у Державному реєстрі речових прав, є підставою для внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки стосовно заміни сторони — орендодавця або ж для переукладення договору оренди. При цьому, орендна плата має бути виплачена спадкоємцю в повному обсязі згідно з умовами договору оренди.

Якщо спадкоємець за різних обставин не встигає до закінчення сільськогосподарського року переоформити право власності на успадковану земельну ділянку, а термін дії договору оренди, укладений із спадкодавцем, триває, орендар орендну плату може покласти на депозитний рахунок, однак у цьому випадку орендна плата має виплачуватися виключно у грошовій формі.

РОЛЬ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ПРОЦЕСІ СПАДКУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Особливо слід звернути увагу на те, що сільська або селищна рада до успадковуваних земельних ділянок не має жодного відношення, крім випадків, коли згідно із заповітом саме ця місцева рада визначена спадкоємцем, або ж коли ними на час оформлення спадщини здійснюватимуться заходи щодо охорони спадкового майна, у тому числі і земельної ділянки товарного сільськогосподарського призначення, яка перебуває в оренді. Відповідно до статті 1283 Цивільного кодексу України охорона спадкового майна здійснюється в інтересах спадкоємців з метою збереження його до прийняття спадщини спадкоємцями.

Нотаріус за місцем відкриття спадщини, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, — відповідні органи місцевого самоврядування з власної ініціативи або за заявою спадкоємців вживають заходів щодо охорони спадкового майна. Однак в цьому випадку охорона спадкового майна триває лише до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини, тобто півроку з дня відкриття спадщини, іноді у визначених законом випадках цей термін може бути продовжено до дев'яти місяців.

Витрати на охорону спадкового майна відшкодовуються спадкоємцями відповідно до їхньої частки у спадщині.

У випадку, коли ж спадкоємці відсутні або ж у встановлений термін не прийняли спадщину, або ж їх усунуто від права на спадщину, за заявою місцевої ради така спадщина, у тому числі і земельна ділянка товарного сільськогосподарського виробництва, судом

визнається відумерлою. Договір оренди земельної ділянки може бути припинений у зв'язку зі смертю фізичної особи — орендодавця та за відсутності спадкоємця.

У випадку, якщо власник земельної ділянки, який помер, заповів свою земельну ділянку державі або ж місцевій громаді (органу місцевого самоврядування), орган місцевого самоврядування або ж орган виконавчої влади спадкують таку земельну ділянку у загальному порядку. Тобто до неї переходять усі права і обов'язки, у тому числі і за раніше укладеним договором оренди земельної ділянки. У цьому випадку орган місцевого самоврядування та орендар вирішують самі чи їм укласти угоду щодо заміни сторони договору оренди земельної ділянки, чи цей договір припиняється за згодою сторін.

Якщо сторони вирішили не припиняти дію договору оренди — укладається додаткова угода про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки, яким вносяться зміни до нього щодо форми орендної плати (орендна плата має виплачуватися лише у грошовій формі) та за згодою сторін можуть вноситися й інші зміни.

НАОСТАНОК — ПРО ДЕЯКІ ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ СПАДКУВАННЯ

Згідно зі статтею 1245 ЦКУ якщо заповітом не охоплено все майно, яке належало спадкодавцю на праві власності, то таке майно спадкується не за заповітом, а за законом на загальних підставах. Наприклад, за заповітом до одного із спадкоємців переходить будинок та земельна ділянка, на якій він розміщений. Однак до спадщини увійшла ще земельна ділянка товарного сільськогосподарського виробництва. Оскільки ця земельна ділянка не зазначена у заповіті, то вона успадковується всіма спадкоємцями за законом.

Крім того, заповітом може бути встановлений сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або об'єктів нерухомості. Зокрема, може бути встановлено право сусіда на прохід (проїзд) через земельну ділянку, або користування водним об'єктом, який знаходиться на земельній ділянці, щодо якої складається заповіт тощо (ст. 1246 ЦКУ).

РОЗПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ НЕ ДОЧЕКАВСЯ. ЯК БУТИ СПАДКОЄМЦЯМ?

До 2002 року — набрання чинності новим Земельним кодексом України (далі ЗКУ) — паювання земель здійснювалося відповідно до Указів Президента України. Так, згідно з Указом Президента України від 8 серпня 1995 року №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» право на земельну частку (пай) мали члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства відповідно до списку, що додавався до державного акта на право колективної власності на землю.

У листі зазначено, що у даному випадку приватизацію земель було розпочато у 2003 році, у зв'язку з цим потрібно керуватися статтею 25 ЗКУ.

Частинами 1 та 5 статті 25 ЗКУ встановлено, що при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

Прошу роз'яснити чинне законодавство щодо ситуації, яка в мене склалася у зв'язку з розпаюванням землі в САТ «Турбівське» — смт Турбів Липовецького району Вінницької області.

Мій чоловік, Засіменко Віктор Олександрович з 24.11.1988 року по 23.07.2001 рік працював у Кіровському відділенні САТ «Турбівське», що розташоване у с. Косаківка. Звідси і вийшов на пенсію. Розпаювання землі в цьому сільськогосподарському товаристві розпочалося лише з 2003 року і триває досі. До первинних списків осіб, що мають право на земельну частку (пай) в САТ «Турбівське», від 2003 року мій чоловік був включений. 22.07.2004 року він помер і при послідуєчому уточненні та затвердженні списків у 2005 році його було із зазначених списків виключено. Нині розпочато видачу державних актів працівникам САТу, однак мого чоловіка, на моє клопотання, до списку осіб, що мають право на земельну частку (пай), керівництво САТ «Турбівське» так і не включило у зв'язку із тим, що він помер, хоча у списках є працівники, які померли 5, 10 і більше років тому.

Виходячи з викладеного, прошу дати роз'яснення з таких питань:

1. Чи має мій померлий чоловік право на земельну частку (пай) в САТ «Турбівське» смт Турбів, оскільки саме з вини підприємства лише тепер розпочалася видача державних актів, до якої не дожили велика кількість працівників господарства?

2. Чи можна отримати за таких обставин земельну частку (пай) на мого померлого чоловіка із земель резерву Приборівської сільської ради?

Відповідно до Закону України «Про звернення громадян» прошу Вас зрозуміти ситуацію, яка в мене склалася, та дати обґрунтоване і професійне роз'яснення з приводу цих питань.

Надія ЗАСІМЕНКО

с. Косаківка
Липовецького району
Вінницької області

Відповідно до п. «б» частини 3 статті 116 Земельного кодексу України, однією з підстав безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян є одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Право власності до 2013 року підтверджувалося державним актом на право власності на земельну ділянку, а з 2013 року — свідоцтвом про право власності.

Відповідно до статті 25 та 26 Цивільного кодексу України здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи.

Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження і припиняється у момент її смерті.

Фізична особа здатна мати усі майнові права, що встановлені цим Кодексом, іншим законом.

Отже, на жаль, у зв'язку зі смертю, правовстановлюючий документ (державний акт на

право власності на земельну ділянку) Ваш чоловік не отримав і на сьогодні відсутні підстави щодо отримання земельної частки (паю) на його ім'я, а, отже, й успадкувати цю частку Ви не можете.

Разом з тим, відповідно до статті 1218 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

На день смерті Ваш чоловік мав законне право на отримання земельної частки (паю) із земель САТ «Турбівське», однак на підтвердження цього не встиг отримати державного акта на право власності на землю. А, отже, успадкувати цю земельну ділянку без правовстановлюючого документа неможливо.

Враховуючи зазначене, Ви можете звернутися до суду про визнання права Вашого чоловіка на земельну частку (пай) та перехід права власності на неї до Вас як спадкоємця.

ЗЕМЛІ НЕСІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ. ПРОДАЖ ІЗ РОЗСТРОЧЕННЯМ ПЛАТЕЖУ

Ганна БЕКОВСЬКА, юрист

І. ОСНОВНІ ЕТАПИ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Питання набуття землі у власність є завжди актуальними. Набути у власність земельні ділянки можна багатьма шляхами — безоплатна приватизація, купівля-продаж, обмін, спадкування тощо. У цій статті розглянемо один із можливих способів її набуття — викуп земельних ділянок власниками нерухомого майна, яке на них розміщене, з розстроченням платежу.

Продаж земельних ділянок за цивільно-правовими договорами регулюється нормами глави 20 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ). При цьому законодавець визначив, що землі державної і комунальної власності та права на них мають продаватися на земельних аукціонах, крім певних випадків, визначених частиною другою статті 134 цього ж Кодексу. Саме до таких випадків безаукціонного продажу земельних ділянок належить продаж земельних ділянок державної і комунальної власності власникам нерухомого майна, яке розміщене на цих ділянках. Порядок такого продажу, у тому числі і з розстроченням платежу, встановлений статтею 128 глави 20 ЗКУ.

Процес придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення власниками розміщених на них об'єктів нерухомого майна можна поділити на декілька основних етапів, а саме:

- підготовка земельної ділянки до продажу;
- продаж — укладення договору купівлі-продажу;
- легалізація права власності на земельну ділянку.

1-Й ЕТАП.

ПІДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДО ПРОДАЖУ

Цей етап регулюється частинами 1-4 статті 128 ЗКУ, а саме: громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. 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 нерухо-

ме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці;

- б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

У разі придбання земельної ділянки у спільну власність до заяви (клопотання) додається список покупців з визначенням для кожного з них частки земельної ділянки.

Орган, до якого подано заяву (клопотання), у місячний строк розглядає її 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

чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

У випадку, якщо земельна ділянка, яка продається не зареєстрована у Державному земельному кадастрі, така реєстрація здійснюється за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки — якщо земельну ділянку необхідно сформувати, або ж за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) — якщо земельна ділянка сформована.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

● Авансовий внесок та експертна грошова оцінка земельної ділянки, яка продається

Укладання договору про оплату авансового внеску, зарахування цих коштів на рахунки відповідних органів та їх використання регулюється пунктами 7-13 Порядку здійснення розрахунків із розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 р. № 381, а саме:

«7. Покупці, заінтересовані у придбанні земельних ділянок державної та комунальної власності, укладають договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки з органом, що здійснює продаж земельних ділянок (далі — уповноважений орган), та сплачують авансовий внесок.

Авансовий внесок зараховується на рахунки, відкриті в органах Державного казначейства за балансовим рахунком 3412 «Інші кошти, тимчасово віднесені на доходи державного бюджету» (у разі, якщо продаж земельної ділянки здійснюється місцевими державними адміністраціями) або 3422 «Інші кошти, тимчасово віднесені на доходи місцевого бюджету» (у разі, якщо продаж земельної ділянки здійснюється органами місцевого самоврядування) відповідно до плану рахунків бухгалтерського обліку виконання державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Державного казначейства від 28 листопада 2000 р. № 119 (далі — рахунки 3412 і 3422).

У платіжному дорученні зазначаються реквізити плат-

ника, номер і дата договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки та назва уповноваженого органу, з яким укладено договір.

8. Наступного робочого дня після зарахування коштів на рахунок 3412 або 3422 відповідний орган Державного казначейства передає виписку із зазначеного рахунку уповноваженому органу.

9. Авансові внески використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

10. Закупівля послуг з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється відповідно до законодавства з питань закупівлі товарів, робіт і послуг за державні кошти.

11. Уповноважений орган визначає на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності, що має ліцензію на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Вартість проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не може бути більшою ніж авансовий внесок покупця такої ділянки.

12. Після визначення суб'єкта оціночної діяльності уповноважений орган надає відповідному органу Державного казначейства довідку про розподіл коштів, що надійшли як авансовий внесок від покупця земельної ділянки на рахунок 3412 або 3422 (додаток).

У довідці зазначаються: сума коштів, які перераховуються на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, сума залишку авансового внеску після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки та код бюджетної класифікації, а та-

кож повні реквізити отримувача коштів та рахунка, на який перераховуються кошти.

На підставі даних довідки відповідний орган Державного казначейства протягом трьох робочих днів готує розрахункові документи та перераховує кошти за призначенням.

У графі платіжного доручення «Призначення платежу» зазначається:

«За проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки»;

«Залишок авансового внеску, який підлягає перерахуванню до бюджету, та код бюджетної класифікації» (у разі наявності залишку авансового внеску після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки).

13. Залишок авансового внеску після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки на підставі довідки уповноваженого органу перераховується органом Державного казначейства до відповідного бюджету на рахунок, на якому обліковуються надходження від продажу землі і нематеріальних активів».

● Ціна продажу земельної ділянки

Як співвідносяться ціна продажу земельної ділянки комунальної власності, на якій розміщено нерухоме майно покупця, та її експертна грошова оцінка? Чи мають вони співпадати, чи ціна продажу може бути іншою, наприклад, більшою за експертну грошову оцінку?

Насамперед згадаємо, що таке експертна грошова оцінка земельної ділянки.

За статтею 1 Закону України «Про оцінку земель» (далі — Закон) експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Якщо продавцем земельної ділянки, на якій розміщене нерухоме майно покупця, є органи державної влади або органи місцевого самоврядування, звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу підлягають рецензуванню.

Щодо самої експертної оцінки, слід зазначити, що згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531, експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

У результаті здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається їх оцінна вартість,

яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки або стартової ціни продажу земельної ділянки.

Частиною восьмою статті 128 Земельного кодексу України встановлено, що ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування. Тобто експертну грошову оцінку і ціну продажу при викупі земельної ділянки власником нерухомого майна, яке розміщено на цій ділянці, законодавство не ототожнює.

Підсумовуючи, можна зробити такі висновки.

1. Експертна грошова оцінка земельної ділянки визначається кваліфікованим спеціалістом відповідно до вимог чинного законодавства і визначає ймовірну ціну продажу цієї ділянки на дату складання звіту.
2. Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності при її продажу підлягає рецензуванню.
3. Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності затверджується органом, який її продає.
4. Орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади (продавець) встановлює ціну продажу земельної ділянки комунальної власності і така ціна може відрізнятися від експертної.

● Реєстрація права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку, яка продається

Відповідно до частини третьої статті 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому ЗКУ, документації із землеустрою, за якою здійснено таке форму-

вання, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено

здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

Отже, до укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки продавець (держадміністрація або рада) має зареєструвати право державної або комунальної власності на цю земельну ділянку. Така реєстрація здійснюється державною реєстраційною службою за заявою держадміністрації або ради (продавця) безкоштовно (ч. 4 ст. 29 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

2-Й ЕТАП.

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Після того, як підготовчий етап закінчився — затверджено експертну грошову оцінку, визначено ціну продажу, зареєстровано право державної або комунальної власності, — необхідно укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки. Цей етап регулюється частинами 6, 7, 9-11 статті 128 ЗКУ,

● Укладання договору купівлі-продажу

У разі позитивного розгляду заяви (клопотання) чи прийняття судом рішення про безпідставну відмову у приватизації земельної ділянки, держадміністрація або рада (продавець) не пізніше 30 днів приймає рішення про продаж покупцеві земельної ділянки та визначає спосіб її відчуження. У рішенні зазначається

місцезнаходження, розмір, ціна продажу, цільове призначення земельної ділянки, спосіб і умови відчуження, сервітути та обмеження на використання земельної ділянки (за наявності). У разі потреби відповідна рада або місцева державна адміністрація приймає рішення про припинення права користування інших осіб земельною ділянкою або її частиною.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 р. № 381.

Так, відповідно до пунктів 2-6 цього Порядку:

- «2. Строк, на який здійснюється розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, визначається за згодою сторін у договорі купівлі-продажу, але не більш як на п'ять років.
3. Розстрочення платежу надається покупцям за умови:
 - сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів;
 - встановлення відповідно до законодавства заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.
4. Розрахунок з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки здійснюється шляхом погашення суми розстроченого плате-

жу рівними частинами не рідше ніж один раз у три місяці згідно з графіком, який є невід'ємною частиною договору купівлі-продажу, або одноразово у повному обсязі у строк, який не перевищує трьох місяців після внесення першого або чергового платежу.

При цьому під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу.

5. У разі порушення строку погашення частини платежу покупець сплачує неустойку відповідно до умов договору купівлі-продажу та закону.

6. Прострочення погашення частини платежу більш як на два місяці є підставою для припинення розстрочення платежу за придбання земельної ділянки. Залишок платежу підлягає стягненню продавцем у порядку, встановленому законом».

III. ПРО ВІДМОВУ ДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ АБО РАДИ (ПРОДАВЦЯ) ПРОДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

У разі відмови держадміністрації або ради (продавця) від продажу земельної ділянки, щодо якої покупець подав заву (клопотання), продавець зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня реєстрації заяви повідомити покупця у письмовій формі про прийняте рішення, вказавши на підстави такої відмови.

Зокрема, підставами для відмови у продажу земельної ділянки можуть бути:

3-й ЕТАП. ЛЕГАЛІЗАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ПОКУПЦЯ

Слід нагадати, що з 01.01.2013 року право власності на земельну ділянку підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав.

Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для реєстрації права власності покупця на земельну ділянку. Таку реєстрацію права власності на земельну ділянку покупця в Державному реєстрі речових прав здійснює нотаріус, який посвідчив договір купівлі-продажу земельної ділянки.

II. ОСОБЛИВОСТІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ІНОЗЕМНИМ ДЕРЖАВАМ ТА ІНОЗЕМНИМ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ

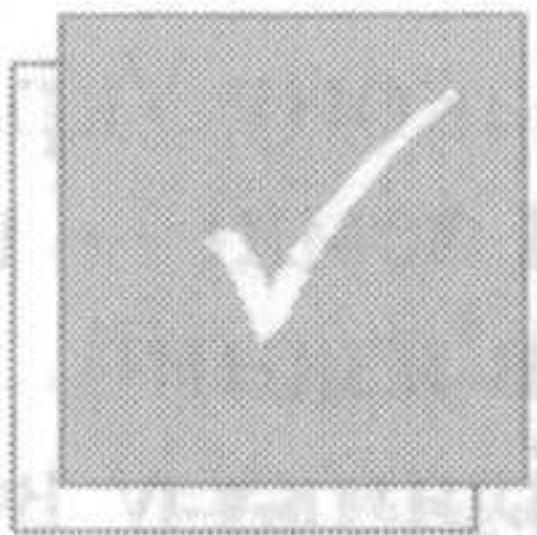
Відповідно до ст. 129 продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Крім того, викупити земельну ділянку під своїм об'єктом нерухомості можуть тільки ті юридичні особи, які зареєстрували своє постійне представництво з правом ведення господарської діяльності на території України.

- подання заяви (клопотання) па придбання земельної ділянки у власність особою, яка не може набувати право власності на землю відповідно до ЗКУ;
- подання заяви на приватизацію земельної ділянки, яка не підлягає передачі у власність юридичних і фізичних осіб відповідно до ЗКУ;
- неподання документів, необхідних для прийняття

- рішення щодо продажу земельної ділянки;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- у разі порушення справи про банкрутство суб'єкта підприємницької діяльності або припинення його діяльності.

Рішення про відмову продавця у продажу такої земельної ділянки, а також залишення заяви (клопотання) покупця без розгляду більше місяця можуть бути оскаржені в суді.



ЩОДО ПОРЯДКУ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ

Згідно з вимогами статті 116 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Відповідно до частини п'ятої цієї ж статті земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Відповідно до положень статті 141 Кодексу підставами припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Статтею 120 Кодексу визначено, що у разі набуття права власності на будівлю або споруду, що перебувають у користуванні іншої особи, припиняється право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти.

Якщо будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відповідно до частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі» до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Статтею 654 Цивільного кодексу України визначено, що розірвання договору вчи-

няється в такій самій формі, що й договір, що розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Статтею 122 Кодексу розмежовано повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.

Так, 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.

Пунктом 4 Прикінцевих та перехідних положень 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, що у державній власності залишаються землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій.

Разом з тим, згідно із статтею 22 Кодексу землі під господарськими будівлями і дворами є землями сільськогосподарського призначення (несільськогосподарські угіддя).

Частиною першою статті 30 Кодексу передбачено, що при ліквідації сільськогосподарських підприємств несільськогосподарські угіддя, що перебували у їх власності, розподіляються відповідно до установчих документів цих підприємств або за згодою власників земельних часток (паїв). У разі недосягнення згоди це питання вирішується в судовому порядку.

Згідно із статтею 7 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» майно у підприємстві належить на праві спільної часткової власності його членам.

Відповідно до статті 8 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» право колективної власності здійснюють загальні збори членів підприємства, збори уповноважених або створений ними орган управління підприємства, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном.

Зважаючи на вищевикладене, зазначаємо, що у разі відсутності рішення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування про припинення права колективної власності на земельні ділянки (несільськогосподарські угіддя) реформованих колективних сільськогосподарських підприємств, при розпорядженні земельними ділянками сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями та дворами, необхідно керуватися статтею 30 Кодексу.

Артем КАДОМСЬКИЙ,
перший заступник Голови
Лист від 21.01.2014 р.
№ 28-28-0.17-575/2-14

Нагадаємо, що згідно зі статтею 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону «Про оренду землі»).

Отже, власник земельної ділянки має право передати належну йому ділянку іншій особі у тимчасове користування (оренду), уклавши з нею відповідний договір, в якому мають бути визначені мета і способи використання земельної ділянки користувачем, а також плата за її використання.

Якщо предметом оренди є земельні ділянки приватної власності, земельна ділянка надається в оренду її власником після досягнення згоди по всіх істотних умовах договору. Договір оренди укладається у письмовій формі відповідно до Типового договору оренди земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2004 року № 220.

Для оренди земель державної і комунальної власності передбачена процедура продажу права оренди на земельних аукціонах, крім випадків, передбачених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України.

Один із прикладів надання в оренду землі на безаукціонній основі — наявність на такій ділянці нерухомого майна. У випадку розміщення на земельній ділянці нерухомого майна його власник має право отримати в оренду земельну ділянку, безпосередньо звернувшись до місцевої ради чи до органу виконавчої влади згідно із компетенцією, визначеною статтею 123 Земельного кодексу України.

Однак життя не стоїть на місці і може настати ситуація, коли власник такого нерухомого майна відчужує його іншій особі. Але, навіть продавши будинок, будівлю чи споруду, у нього залишаються обов'язки, які визначені договором оренди земельної ділянки. Як же бути в такій ситуації?

Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу України при переході права власності на будинок, будівлю, споруду до набувача переходить право на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то у разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені,

Олег ЗВАРИЧ,
нотаріус

На прохання громадян, місцевих рад та підприємців роз'яснюємо можливість внесення зміни у чинний договір оренди земельної ділянки в частині орендаря.

ТРИСТОРОННЯ УГОДА ПО ЗАМІНІ ОРЕНДАРЯ — НАЙДОЦІЛЬНІШИЙ СПОСІБ переоформлення права оренди на нового власника

на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частина 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі» уточнює статтю 120 Земельного кодексу України. Так, статтею 7 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки.

Якщо на орендованій земельній ділянці розміщене нерухоме майно, яке перейшло у власність до іншої особи, орендар фактично перестає використовувати земельну ділянку і, як правило, сплачувати орендну плату.

Враховуючи зазначене, орендар має звернутися до ради або органу виконавчої влади з клопотанням про припинення в нього права оренди земельної ділянки у зв'язку із відчуженням нерухомого майна, яке на ній розміщене, а новий власник нерухомого майна — із клопотанням про перехід до нього права оренди. При цьому до клопотань додається проект додаткової угоди про заміну сторін у договорі оренди земельної ділянки, копія договору купівлі-продажу та витяг з Державного реєстру речових прав про перехід права власності на нерухоме майно, що посвідчує державну реєстрацію права власності на таке майно нового власника.

Рада або інший орган, до якого звернулися особи з цього питання, розглядає клопотання та приймає рішення про згоду на заміну орендаря в договорі оренди, або надає мотивовану відмову.

При цьому слід розуміти, що не менш зацікавленою особою у підписанні тристорон-

ньої угоди по заміні орендаря в договорі оренди земельної ділянки є саме власник земельної ділянки, для комунальних земель — місцева рада, для державних — місцева адміністрація або територіальний орган земельних ресурсів. Оскільки при укладенні такої тристоронньої угоди відбувається одночасна заміна сторони договору — орендаря, орендна плата надходить до місцевого бюджету вчасно без будь-яких зволікань. Така угода є обов'язковим додатком до основного договору оренди земельної ділянки, на якій розміщене нерухоме майно.

Формально, якщо йти шляхом припинення права оренди земельної ділянки у колишнього власника та передачі в оренду землі новому власнику нерухомого майна, може виникнути ситуація, за якої між прийняттям рішень про припинення та передачу в оренду земельної ділянки, укладанням договору та державною реєстрацією права оренди земельної ділянки, яке виникло у нового власника за новим договором оренди землі, проходять певні проміжки часу. В цей період новий власник нерухомого майна, який ще не зареєстрував своє право оренди (не підписаний договір оренди, не має законодавчо визначеного терміну його звернення до Укрдержреєстру тощо) може не сплачувати орендну плату до місцевого бюджету. У крайньому випадку в цей період він сплачуватиме кошти в розмірі земельного податку, а то й взагалі нічого не сплачуватиме.

Отже, тристороння угода по заміні орендаря в договорі оренди земельної ділянки при переході права власності на нерухоме майно, яке розміщене на такій ділянці, є найдоцільнішим способом переоформлення права оренди на нового власника.

Наводимо можливий варіант такої тристоронньої угоди.

ДОГОВІР про заміну сторони договору оренди земельної ділянки

Проект

м. _____ 20__ р.

_____ міська рада в особі _____,
що діє на підставі _____ (далі — Орендодавець);

_____ в особі _____,
що діє згідно з Статутом (далі — Сторона 1);

_____ в особі _____, що діє згідно з
Статутом (далі — Сторона 2)

відповідно до статті 120 Земельного кодексу України, статті 7 Закону України «Про оренду землі», статті 520 Цивільного кодексу України, статей 26 та 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

уклали цей Договір про таке:

1. У зв'язку з переходом від Сторони 1 до Сторони 2 за договором купівлі — продажу від _____ (його реквізити і ким посвідчений) права власності на _____ (нерухоме майно), яке розміщене на орендованій земельній ділянці згідно з договором оренди (реквізити договору) Сторони погоджуються про заміну орендаря в договорі оренди земельної ділянки (дані по договору).

2. Орендодавець не заперечує проти заміни орендаря — Сторони 1 новим орендарем — Стороною 2 в договорі оренди земельної ділянки, зазначеного у п. 1, і, підписуючи зі свого боку цей Договір, дає згоду на відповідне переведення права оренди в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

3. Підписуючи цей Договір, Сторона 2 підтверджує, що їй була передана вся необхідна інформація (документація), пов'язана із договором оренди земельної ділянки, зокрема і та, що стосується спорів і суперечностей за договором оренди земельної ділянки між Стороною 1 та Орендодавцем.

4. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані з ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо відповідний спір

неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

5. Цей Договір вважається укладеним з моменту його підписання Сторонами та його скріплення печатками Сторін.

6. Сторона 1 та Сторона 2 у _____ термін мають звернутися до Державної реєстраційної служби із заявами про припинення Стороною 1 права оренди та за реєстрацією за Стороною 2 права оренди на земельну ділянку яке перейшло до неї за цим договором (необхідно за умови, якщо договір не посвідчується нотаріально).

7. Строк дії цього Договору починає свій перебіг у момент, встановлений у п. 5 цього Договору, та визначається часом, достатнім для реального та належного виконання цього Договору Сторонами.

8. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

9. Цей Договір набирає чинності з дня державної реєстрації Стороною 2 права оренди та є обов'язковим додатком до договору оренди земельної ділянки, зазначеного у п. 1 цього Договору.

10. Цей Договір складений за повного розуміння Сторонами його умов та термінології українською мовою у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, — по одному для кожної із Сторін.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

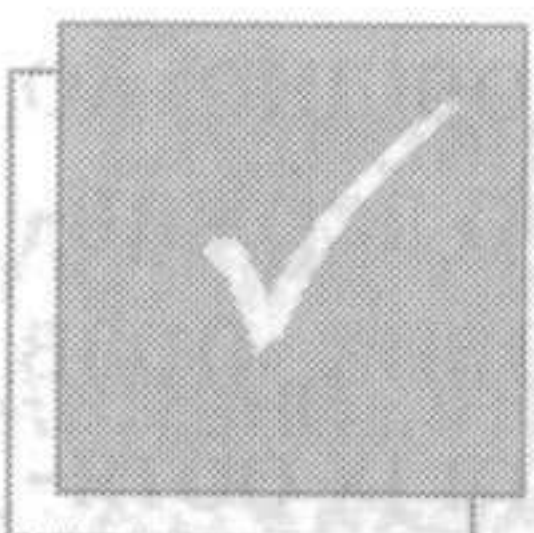
СТОРОНА 1

СТОРОНА 2

м. п.

м. п.

м. п.



ЩОДО ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

Статтею 59 Господарського кодексу України визначено, що припинення діяльності суб'єкта господарювання здійснюється, зокрема, шляхом його реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення).

У разі приєднання одного або кількох суб'єктів господарювання до іншого суб'єкта господарювання до цього останнього переходять усі майнові права та обов'язки приєднаних суб'єктів господарювання.

Частиною другою статті 92 Кодексу визначено коло суб'єктів, що можуть набувати у постійне користування земельні ділянки державної та комунальної власності.

Згідно із вимогами статті 116 Кодексу юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Відповідно до частини п'ятої цієї статті земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних

осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Відповідно до статті 123 Кодексу рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування приймаються на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі надання земельної ділянки із зміною цільового призначення та формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Прикінцевими та перехідними положеннями Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що 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).

Додатково зазначаємо, що відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які відповідають вимогам, визначеним цією статтею.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Пунктом 7 Прикінцевих та перехідних положень 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, що з дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

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 Земельного кодексу України.

Отже, після реорганізації юридичній особі необхідно звернутись до органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування для переоформлення земельних

ділянок державної або комунальної власності у користування.

Відповідно до статей 125 та 126 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації цього права та

оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Артем КАДОМСЬКИЙ,
перший заступник Голови
Лист від 14.01.2014 р.
№ 28-28-0.17-250/2-14

ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

З ПРИПИНЕННЯМ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА ПРИПИНЯЄТЬСЯ ЙОГО ЦИВІЛЬНА ПРАВОЗДАТНІСТЬ

Припинення діяльності юридичної особи та систематична несплата земельного податку є підставами для припинення права постійного користування земельною ділянкою у такої особи. Якщо в особи, яка припинила свою діяльність, немає правонаступника — не відбулася реорганізація шляхом поділу або об'єднання, то рішення селищної ради про припинення постійного користування прийнято в межах норм чинного законодавства. У випадку, якщо майно ПБКП «Голядин» у процесі реорганізації перейшло до його правонаступника, то до цієї особи перейшло право користування земельною ділянкою (ст. 120 Земельного кодексу України). При цьому такий перехід не є автоматичним, оскільки правонаступник має переоформити право користування на себе відповідно до вимог земельного законодавства.

Якщо ж відбулася ліквідація ПБКП «Голядин», то з припиненням його діяльності припинилася цивільна правоздатність цієї особи (здатність мати права і обов'язки). Так, згідно з частиною четвертою статті 91 Цивільного кодексу України цивільна правоздатність юридичної особи виникає з мо-

У 1995 році було видано ПБКП «Голядин» державний акт на право постійного користування землею на земельну ділянку 0,60 га для обслуговування адміністративних і господарських будівель.

Згідно з довідкою з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців ПБКП «Голядин» припинило свою діяльність з 05.12.2007 року.

Земельний податок не сплачується з 2008 року.

У 2012 році селищною радою було прийнято рішення про припинення права користування земельною ділянкою і віднесено її до земель резерву селищної ради.

Просимо дати роз'яснення з приводу правомірності прийняття рішення селищною радою.

Якщо рішення не правомірне, просимо надати роз'яснення щодо порядку припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з ліквідацією підприємства.

І. ДЯЧУК,
землевпорядник

с/т Стара Виживка
Волинської області

менту її створення і припиняється з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.

Відповідно до Конституції України фізичні особи (громадяни, іноземці, особи без громадянства) мають право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом. Реалізують вони своє право на підприємницьку діяльність за умови державної реєстрації себе як фізичної особи-підприємця. Інформація про державну реєстрацію фізичних осіб-підприємців є відкритою.

Якщо особа розпочала підприємницьку діяльність без державної реєстрації, уклавши відповідні договори, вона не має права оспорювати ці договори на тій підставі, що вона не є підприємцем.

Важливо те, що фізична особа (громадянин, іноземець, особа без громадянства) при реєстрації себе як фізичної особи-підприємця знаходиться одночасно у двох правових статусах:

1. У статусі фізичної особи — як правоздатна та дієздатна особа, яка є суб'єктом цивільних, адміністративних, кримінальних та інших правовідносин.
2. У статусі суб'єкта господарювання — як фізична особа-підприємець, що є суб'єктом господарських та підприємницьких відносин.

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ: ВАЖЛИВІ АСПЕКТИ СТАТУСУ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

Юрій ЖУРИК,
кандидат юридичних наук

■ СТАТУС ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДПРИЄМЦЯ

Статус фізичної особи-підприємця — це юридичний статус, який засвідчує право особи на зайняття підприємницькою діяльністю, тобто самостійною, ініціативною, систематичною господарською діяльністю, що здійснюється на власний ризик з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку. При цьому, юридичний статус «фізична особа-підприємець» сам по собі не впливає і ніяким чином не обмежує будь-які правомочності особи, які впливають з її цивільної правоздатності. («Статус фізичної особи-підприємця: проблеми застосування законодав-

ства». Роз'яснення Міністерства юстиції України від 14.01.2011 р.).

Загальні поняття цивільної правоздатності та дієздатності викладені у статтях 25 — 27 та 30 Цивільного кодексу України, а саме:

Цивільна правоздатність фізичної особи

(Стаття 25 Цивільного кодексу України):

1. Здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи.
2. Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження. У випадках, встановлених законом, охороняються

інтереси зачатой, але ще не народженої дитини.

3. У випадках, встановлених законом, здатність мати окремі цивільні права та обов'язки може пов'язуватися з досягненням фізичною особою відповідного віку.
4. Цивільна правоздатність фізичної особи припиняється у момент її смерті.

Стаття 26. Обсяг цивільної правоздатності фізичної особи

1. Усі фізичні особи є рівними у здатності мати цивільні права та обов'язки.
2. Фізична особа має усі особисті немайнові права, встановлені Конституцією України та цим Кодексом.

3. Фізична особа здатна мати усі майнові права, що встановлені цим Кодексом, іншим законом.
4. Фізична особа здатна мати інші цивільні права, що не встановлені Конституцією України, цим Кодексом, іншим законом, якщо вони не суперечать закону та моральним засадам суспільства.
5. Фізична особа здатна мати обов'язки як учасник цивільних відносин.

Стаття 27. Запобігання обмеженню можливості фізичної особи мати цивільні права та обов'язки

1. Правочин, що обмежує можливість фізичної особи мати не заборонені законом цивільні права та обов'язки, є нікчемним.
2. Правовий акт Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб не може обмежувати можливість фізичної особи мати не заборонені законом цивільні права та обов'язки, крім випадків, коли таке обмеження передбачено Конституцією України.

Цивільна дієздатність фізичної особи

(Стаття 30 Цивільного кодексу України):

1. Цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здат-

ність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання.

2. Обсяг цивільної дієздатності фізичної особи встановлюється цим Кодексом і

може бути обмежений виключно у випадках і в порядку, встановлених законом.

Слід також зауважити, що до підприємницької діяльності фізичних осіб застосовуються нормативно-правові акти, що регулюють підприємницьку діяльність юридичних осіб, якщо інше не встановлено законом або не впливає із суті відносин.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДПРИЄМЦЯ

Щодо відповідальності фізичної особи-підприємця слід зазначити такі важливі особливості цього статусу:

1. Фізична особа-підприємець відповідає за зобов'язаннями, пов'язаними з підприємницькою діяльністю, яку вона здійснює, усім своїм майном, крім майна, на яке згідно із законом не може бути звернено стягнення.
2. Фізична особа-підприємець, яка перебуває у шлюбі, відповідає за зобов'язаннями, пов'язаними з підприємницькою діяльністю, усім своїм особистим майном і часткою у праві спільної сумісної власності подружжя, яка належатиме їй при поділі цього майна (ст. 52 Цивільного кодексу України).
3. Фізична особа, яка неспроможна задовольнити вимоги кредиторів, пов'язані із здійсненням нею підприємницької діяльності, може бути визнана банкрутом у порядку,

встановленому законом (ст. 53 Цивільного кодексу України).

Примітка: відразу звертаємо увагу на те, що до слів «фізична особа» не вистачає слова «підприємець».

4. Громадянин-підприємець відповідає за своїми зобов'язаннями усім своїм майном, на яке відповідно до закону може бути звернено стягнення (ч. 2 ст. 128 Господарського кодексу України).
5. Громадянин-підприємець може бути визнаний судом банкрутом (ч. 7, ст. 128 Господарського кодексу України).

Примітка: У Господарському кодексі України застосовується термін «Громадянин-підприємець», а не «Фізична особа-підприємець», законодавець застосовує ці терміни як синоніми, хоча, безумовно, з метою гармонізації законодавства необхідно внести зміни до відповідних нормативних актів.

Таким чином, Цивільний та Господарський кодекси України передбачають два різних види відповідальності фізичної особи-підприємця — цивільно-правову та господарсько-правову.

Також слід зазначити, що у фізичної особи-підприємця складний (двоєкий) правовий статус і не все майно такої особи знаходиться у підприємницькому обігу. Фізична особа-підприємець, поряд із господарсько-правовими правочинами, може вчиняти як цивільно-правові, так і інші, непідприємницькі правочини, зокрема, шлюбний договір, заповіт.

Водночас, згідно з частиною першою статті 128 Господарського кодексу України громадянин визнається суб'єктом господарювання у разі здійснення ним підприємницької діяльності за умови державної реєстрації його як підприємця без статусу юридичної особи.

Саме у господарських відносинах фізичні особи-підприємці беруть участь передусім як підприємці, а не як фізичні особи, та лише на підставі їх реєстрації і внесення відомостей про них до Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців. Статтею 51 Цивільного кодексу України передбачено, що до підприємницької діяльності фізичних осіб застосовуються нормативно-правові акти, що регулюють підприємницьку діяльність юридичних осіб, якщо інше не встановлено законом або не впливає із суті відносин. Подекуди неоднозначне тлу-

мачення зазначеної статті (ст. 51 Цивільного кодексу України) в науково-юридичній літературі і на практиці обумовлює появу суперечливих висновків, що, безумовно, впливає на її правозастосування, оскільки певним чином відбувається злиття правового статусу

фізичної особи з правовим статусом юридичної особи, які за своєю правовою природою є різними.

(«Статус фізичної особи-підприємця: проблеми застосування законодавства». Роз'яснення Міністерства юстиції України від 14.01.2011 року).

ПРИПИНЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ПІДПРИЄМЦЯ

Наостанок декілька слів про припинення підприємницької діяльності фізичної особи-підприємця та її обов'язки за зобов'язаннями.

Так, підприємницька діяльність фізичної особи-підприємця є припиненою з дати внесення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців запису про державну реєстрацію припинення такої діяльності. Для цього така особа має письмово повідомити державного адміністратора та кредиторів про прийняте нею рішення щодо припинення підприємницької діяльності, а також порядок і строк заявлення кредитором своїх вимог, що не може становити менше двох і більше трьох місяців з дня опублікування повідомлення.

Після внесення запису про це рішення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців повідом-

лення про внесення такого запису публікується у спеціалізованому друкованому засобі масової інформації.

Вимоги кредиторів, заявлені в термін від двох до трьох місяців з дня опублікування повідомлення, розглядається фізичною особою-підприємцем кожна окремо, після чого приймається рішення про визнання або не визнання цих вимог та надсилається кредитору в п'ятнадцятиденний термін з дня отримання вимоги. Якщо фізичною особою-підприємцем вимоги кредиторів не визнані, кредитори мають у місячний строк звернутися з відповідним позовом до суду. У випадку, коли кредитор не звертався до суду з позовом, або у задоволенні позову кредиторів відмовлено, а також коли вимоги не задоволені через відсутність майна, то вони вважаються погашеними.

ДОХІД ВІД ПРОДАЖУ ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ ПОДАРОВАНОВОГО ЇЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІДЛЯГАЄ ОПОДАТКУВАННЮ НА ЗАГАЛЬНИХ ПІДСТАВАХ

Як оподатковується податком на доходи фізичних осіб дохід від продажу фізичною особою (резидентом або нерезидентом) нерухомого майна, отриманого у подарунок, що перебуває у власності менше трьох років?

Відповідно до п.172.10 ст.172 Податкового кодексу України продаж резидентами та нерезидентами успадкованого (отриманого в подарунок) об'єкта нерухомості підлягає оподаткуванню згідно з положеннями ст.172 Податкового кодексу України.

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

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не

розповсюджується на майно, отримане таким платником у спадщину.

Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п.172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п.172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п.167.2 ст.167 Податкового кодексу.

Пунктом 172.9 ст.172 Податкового кодексу визначено, що дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами — нерезидентами, оподатковується згідно із цією статтею в порядку, встановленому для резидентів, за ставками, визначеними в п.167.1 ст.167 Податкового кодексу.

Враховуючи вищезазначене, дохід від продажу фізичною особою нерухомого майна, отриманого у подарунок, що перебуває у власності менше трьох років, підлягає оподаткуванню на загальних підставах, за ставками 5% при отриманні доходу резидентом та 15%/17% при отриманні доходу нерезидентом.

Євген КОНВЕРСЬКИЙ,
заступник начальника

інформаційно-комунікаційного відділу
ДПІ у Дніпровському районі
ГУ Міндоходів у м. Києві

ЗАХИЩАЙТЕ СВОЇ ПРАВА!

**КУДИ МОЖНА ПОВІДОМИТИ
ПРО ФАКТИ НЕЗАКОННОГО
ВТРУЧАННЯ
У ПІДПРИЄМНИЦЬКУ
ДІЯЛЬНІСТЬ
З БОКУ СЛУЖБОВИХ ОСІБ
КОНТРОЛЮЮЧИХ ТА
ПРАВООХОРОННИХ ОРГАНІВ?**

У разі порушення прав підприємців контролюючими та правоохоронними органами, суб'єкти можуть звернутися на телефони «гарячої лінії» органів прокуратури.

Номер телефону «гарячої лінії» **0800-507-001**.

За ним можна телефонувати у робочі дні з 9 до 18 години і повідомляти про факти порушення прав фізичних

осіб-підприємців та господарюючих суб'єктів, незаконного втручання в їх господарську діяльність, тиску з боку органів державного контролю та правоохоронних органів.

З метою повної та об'єктивної перевірки за повідомленнями, підприємцям необхідно надавати копії документів і матеріалів, що підтверджують факти, викладені у зверненнях.

ЩОДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ ПІД ЧАС СПАДКУВАННЯ ТА ДАРУВАННЯ

У зв'язку з численними запитами суб'єктів оціночної діяльності, нотаріусів, фізичних осіб щодо оцінки об'єктів спадщини, дарування з метою оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав, Фонд державного майна України на підставі повноважень, наданих йому пунктом 5 частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статтею 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», надає такі роз'яснення.

Відповідно до пункту 174.3 статті 174 Податкового кодексу України визначення доходу платника податку — фізичної особи, що підлягає оподаткуванню внаслідок прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав, ґрунтується на вартості успадкованого такою особою майна. При цьому вид вартості у зазначеній статті не визначено.

Згідно з абзацом п'ятим статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України не зазна-

чено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

З огляду на зазначене, під час нотаріального оформлення об'єктів спадщини, крім земельних ділянок, легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, оцінка такого майна, майнових прав проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначення ринкової вартості майна, майнових прав здійснюють суб'єкти оціночної діяльності — суб'єкти господарювання: фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, у складі яких працює хоча б один оцінювач, зареєстровані в установленому порядку в Державному реєстрі оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності, що засвідчується чинним сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності за спеціалізаціями: 1.1 — 1.7 в межах напряму 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»; за спеціалізаціями 2.1 — 2.2 в межах напряму 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому

числі прав на об'єкти інтелектуальної власності», залежно від виду об'єкта спадщини. Така оцінка майна проводиться на підставі договору про проведення оцінки майна, укладеного між замовником оцінки та суб'єктом оціночної діяльності, і оформлюється звітом про оцінку об'єкта спадщини.

Згідно з статтею 13 Закону України «Про оцінку земель» з метою визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок як самостійного об'єкта цивільних правовідносин, згідно із законом проводиться нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Таким чином, для цілей оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин, використовується результат нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки, який відповідно до статті 20 Закону України «Про оцінку земель», оформлюється витягом з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до пункту 174.7 статті 174 Податкового кодексу України вартість легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, отриманих у спадщину чи дарунок, які підлягають оподаткуванню згідно з зазначеною статтею,

визначається у порядку, встановленому абзацом третім пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України. Згідно із зазначеним абзацом Податкового кодексу України дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку). Таким чином, під час нотаріального оформлення об'єктів спадщини, дарування, що належать до легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, оцінка таких об'єктів (у разі її проведення) проводиться із застосуванням бази, що відповідає оціночній вартості.

Згідно з пунктом 3 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04 березня 2013 року № 231, визначення оціночної вартості здійснюється суб'єктом оці-

ночної діяльності, інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності:

— за спеціалізацією 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства у межах напряму 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та/або спеціалізацією 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у межах напряму 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності», у складі якого працює не менш як один оцінювач за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3; — за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» (далі — напрям 3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за напрямом 3. Оцінювачами за напрямом 3 є оцінювачі за таким напря-

мом, а також оцінювачі за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3.

Відповідно до пункту 174.6 статті 174 Податкового кодексу України кошти, майно, майнові чи немайнові права, вартість робіт, послуг, подаровані платнику податку, оподатковуються згідно з правилами, встановленими для оподаткування спадщини. Таким чином, під час нотаріального оформлення об'єкта дарування, крім об'єктів, що належать до земельних ділянок як самостійних об'єктів цивільних правовідносин, легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, його оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. У разі проведення оцінки легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів для цілей оформлення об'єкта дарування визначається оціночна вартість. Для цілей оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у дарунок земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин, використовується результат нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки.

Ігор ХОТЕЙ,

заступник Голови Фонду

Лист від 06.03.2014 р.

№ 10-36-2493

ОНЛАЙН-КОНСУЛЬТАЦІЇ

УКРДЕРЖРЕЄСТР ЧЕКАЄ НА ВАШІ ЗАПИТАННЯ!

Державна реєстраційна служба України надає консультації з питань діяльності Укрдержреєстру за допомогою skype та телефонного зв'язку.

Ви можете поставити свої запитання з понеділка до п'ятниці з 9.00 до 18.00, здійснив-

ши голосовий дзвінок або надіславши текстове повідомлення.

Фахівці нададуть Вам кваліфіковану консультацію.

Skype: drsu.online

Телефон: (044) 517-65-15

Про видачу документів дозвільного характеру

Відповідно до Водного кодексу України та Положення про Державне агентство водних ресурсів України, Агентство та організації, що належать до сфери його управління, здійснюють видачу двох документів дозвільного характеру:

- дозвіл на будівельні, днопоглиблювальні роботи, видобування піску і гравію, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду (далі — дозвіл);

- погодження клопотання водокористувачів з обґрунтуванням потреби у воді для отримання дозволу на спеціальне водокористування (далі — погодження клопотання).

Дозвіл (у разі проведення на землях водного фонду днопоглиблювальних робіт, робіт з прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій (крім будівельних робіт та робіт на землях прибережних захисних смуг морів і на землях, зайнятих морями) видається Держводагентством¹ у Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду.

Погодження клопотання (у разі використання поверхневих вод) здійснюється Рескомводгоспом, басейновими (регіональними) або обласними управліннями водних ресурсів у Порядку погодження та видачі дозволів на спеціальне водокористування.

З метою отримання документу дозвільного характеру фізична або юридична особа звертається із відповідною заявою:

- до Держводагентства — безпосередньо;
- до Рескомводгоспу, басейнових (регіональних) або обласних управлінь водних ресурсів — через дозвільні центри.

Видача документів дозвільного характеру здійснюється відповідно до затверджених регламентів (інформаційних карток) та технологічних карток:

Регламент (інформаційна картка) та технологічна картка «Дозвіл на будівельні, днопоглиблювальні роботи, видобування піску і гравію, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду»;

¹ Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 557 «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду».

Регламент (інформаційна картка) та технологічна картка «Погодження клопотання водокористувачів з обґрунтуванням потреби у воді для отримання дозволу на спеціальне водокористування».

1) Відповідно до Закону України «Про перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» заборонено вимагати від суб'єктів господарювання отримання документів дозвільного характеру, необхідність отримання яких не передбачена законом.

Враховуючи, що на сьогодні жодним законом не встановлена необхідність одержання дозволу на днопоглиблювальні роботи, видобування піску і гравію, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду, правові підстави для його видачі відсутні.

У зв'язку з цим відповідно до вимог статті 86 Водного кодексу України роботи, пов'язані з поглибленням дна для судноплавства, видобуванням корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок), розчисткою русел річок, каналів і дна водойм, прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові та геологорозвідувальні роботи здійснюються відповідно до проектів, що погоджуються з обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства (крім робіт на землях, зайнятих морями), та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

2) Регламент (інформаційна картка) та технологічна картка «Погодження клопотання водокористувачів з обґрунтуванням потреби у воді для отримання дозволу на спеціальне водокористування» розміщено на сайтах Рескомводгоспу, басейнових (регіональних) та обласних управлінь водних ресурсів, а також у приміщеннях дозвільних центрів.

БУДІВНИЦТВО ІНДИВІДУАЛЬНОГО БУДИНКУ, ІНШИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД. ЙОГО ОСОБЛИВОСТІ

Держпідприємництво розповсюдило інформацію про особливості спорудження індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку площею до 300 кв. м, господарських будівель, споруд, гаражів за спрощеними процедурами.

Порядок заповнення документів, необхідних для здійснення будівництва зазначених об'єктів, визначений Законом України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності».

1. Будівельний паспорт

Для отримання будівельного паспорта замовник звертається до органів Держархбудінспекції із заявою встановленої форми, до якої додаються:

- засвідчена в установленому порядку (нотаріально або органом, що видав документ) копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку або право користування нею, або договір суперфіцію;
- ескізні наміри забудови;
- проект будівництва (за наявності);
- засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову (у разі наявності кількох співвласників або передачі права використання земельної ділянки за договором суперфіцію).

За заявою замовника в будівельний паспорт можуть вноситися зміни, реалізація яких не перевищує гранично допустимих параметрів.

Надання будівельного паспорта здійснюється на безоплатній основі.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

Зареєстрований будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт.

2. Технічні умови

Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Вартість: на платній основі.

Суб'єкт надання: суб'єкт господарювання, що є власником інженерної інфраструктури або має відповідну ліцензію на здійснення її експлуатації.

3. Отримання права на виконання будівельних робіт

Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

Термін отримання послуги: замовник набуває право на виконання будівельних робіт наступного дня після подання повідомлення.

Вартість: безоплатно.

4. Будівельні роботи

Проводяться підрядним або господарським способом з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і правил.

5. Прийняття в експлуатацію

Здійснюється шляхом реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, до якої включаються характеристики та техніко-економічні показники об'єкта, визначені за результатами технічної інвентаризації.

Технічна інвентаризація закінчених будівництвом об'єктів проводиться з метою визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних) для оформлення документів про прийняття в експлуатацію, які в подальшому будуть підставою для включення даних про такі об'єкти до державної статистичної звітності та оформлення права власності на них.

Термін виконання робіт, вартість та порядок оплати визначаються в договорі за домовленістю сторін.

Суб'єкти проведення технічної інвентаризації: суб'єкти господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію в Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат.

За результатами технічної інвентаризації видається технічний паспорт за встановленою формою.

Реєстрація декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Замовник будівництва (його уповноважена особа) подає особисто або через дозвільний центр чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта два примірники заповненої декларації.

Вартість: безоплатно.

6. Підключення до інженерних мереж

Здійснюється їх власниками (обленерго, міськводоканалами, облгазами тощо) на договірних засадах.

Декларація про прийняття об'єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії тощо.

Вартість: визначається в договорі за домовленістю сторін.

7. Присвоєння поштової адреси

Документи, що подаються для присвоєння поштової адреси (в одному примірнику):

- заява (у довільній формі);
- завірена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку (право користування нею);

- копія правовстановлюючого документа на об'єкт нерухомого майна або декларації про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

- копія технічного паспорта об'єкта нерухомого майна.

Вартість: безоплатно.

Суб'єкт надання: структурні підрозділи з питань містобудування та архітектури місцевих органів влади.

8. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно

Офіційне визнання й підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Документи, що подаються для реєстрації прав власності на нерухоме майно:

- заява про державну реєстрацію;
- *для юридичних осіб:* відомість про державну реєстрацію, свідоцтво про державну реєстрацію, статут, витяг з ЄДРПОУ (нотаріально засвідчені);
- *для фізичних осіб:* копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
- копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- декларація про готовність об'єкта до експлуатації;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна поштової адреси;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

Вартість: державне мито в розмірі 120 грн.

Суб'єкт надання: Державна реєстраційна служба України.

Повністю ознайомитися з методичним посібником «Що необхідно знати про процедури в будівництві» можна за посиланням <http://www.dkrp.gov.ua/info/3096>.

ДОЗВІЛ НА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЯКА НАЛЕЖИТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ, НАДАЄ МІСЬКА РАДА

Міський пологовий будинок м. Кривий Ріг Дніпропетровської області в 2006 році отримав державний акт на право постійного користування земельною ділянкою. Рішенням Криворізької міської ради в 2011 році цей комунальний заклад разом з майном був переданий до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Дніпропетровської області і тепер має назву: Комунальний заклад «Криворізький міський пологовий будинок» Дніпропетровської обласної ради». В державному акті на право власності на нерухоме майно зазначено, що воно є комунальною власністю. Для переоформлення документів на цю земельну ділянку Комунальним закладом «Криворізький міський пологовий будинок» Дніпропетровської обласної ради» необхідно виготовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Згідно зі ст. 123 ЗКУ технічна документація розробляється на підставі дозволу.

Запитання: який орган повинен надати дозвіл на розробку технічної документації — Криворізька міська рада чи Дніпропетровська обласна рада?

О. ДОРОТЮК

м. Кривий Ріг
Дніпропетровської області

Пунктом 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що у разі якщо відомості про земельні ділянки, 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.

Пунктами 3 та 4 Прикінцевих та перехідних положень цього ж Закону визначено які земельні ділянки залишаються у державній власності, а які визнаються комунальними, а саме:

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

- а) земельні ділянки:
 - на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;
 - б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

- а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:
 - на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони;
 - б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
 - в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
 - г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

Отже, дозвіл на розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) надає Криворізька міська рада.

Просимо надати роз'яснення щодо таких питань:

1. При сільській раді щоквартально відбувається засідання постійно діючої комісії з питань земельних відносин та сільськогосподарського виробництва, до складу якої входять депутати сільради. Поясніть, будь ласка, які саме питання повинні розглядатися цією комісією?
2. Хто повинен рахувати суму орендної плати за оренду земельних ділянок у межах населених пунктів та стежити за вчасною сплатою орендарями коштів за оренду?
3. На території сільради проживає громадянин К., у якого в користуванні знаходиться земельна ділянка площею 1,4700 га для ведення особистого селянського господарства. Щороку цей громадянин сплачував земельний податок. Тепер громадянин К. подав до сільської ради заяву про відмову від права користування земельною ділянкою, а його мати (пенсіонерка) навпаки — про передачу їй у користування, хоча обробітком землі займається безпосередньо сам гр. К. Такі дії обумовлюються небажанням платити земельний податок, адже пенсіонери звільнені від сплати земельного податку, а, отже, призведуть до зменшення надходжень до місцевого бюджету. І таких звернень від громадян вже чимало. Як бути в такій ситуації сільській раді?

Ю. НАГОРНА,

землевпорядник сільської ради

с. Білогорілка

Лохвицького району

Полтавської області

1. ПОСТІЙНО ДІЮЧІ КОМІСІЇ СІЛЬСЬКИХ РАД. ПИТАННЯ, ЯКІ ВОНИ РОЗГЛЯДАЮТЬ

Щодо питання діяльності постійно діючої комісії з питань земельних відносин та сільськогосподарського виробництва зазначаємо таке.

Постійні комісії планують свою роботу на півріччя, виходячи з плану роботи сільської ради, плану соціально-економічного розвитку, цільових комплексних програм та мети створення такої комісії.

Виходячи з назви комісії, основними питаннями її мають бути земельні питання та питання

пов'язані із сільськогосподарським виробництвом на території ради.

Що стосується земельних питань, то на розгляд комісії передаються питання, пов'язані із:

- віднесенням земель до тієї чи іншої категорії та визначенням їх цільового призначення;
- зміною цільового призначення земельних ділянок;
- наданням земельних ділянок у власність або користування;
- припиненням права користування, а у деяких випадках і припиненням права власності на земельні ділянки, а саме — припинення права власності на сільськогосподарські землі, успадковані понад рік до підняття цього питання та не відчужені іноземцями та особами без громадянства, відумерлість земельних ділянок тощо;
- розглядом земельних спорів;
- іншими питаннями, віднесеними положенням про цю комісію до її компетенції.

Крім того, доповідь, інформація, довідковий матеріал та проект рішення з питань, що виносяться на розгляд сесії, готують постійні комісії в межах їхньої компетенції, депутати або комісії з підготовки питань, які утворюються розпорядженням сільського голови або рішенням ради, виконавчим комітетом.

2. ОРЕНДНА ПЛАТА. ХТО НАРАХОВУЄ ТА КОНТРОЛЮЄ ЇЇ СПЛАТУ

Щодо другого запитання, то відповідь на нього дає Податковий кодекс України:

288.1. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

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

288.5. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

288.5.1. не може бути меншою:

для земель сільськогосподарського призначення — розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом;

для інших категорій земель — трикратного розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом;

288.5.2. не може перевищувати:

а) для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), — 3 відсотки нормативної грошової оцінки;

б) для земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності та надані для будівництва та/або експлуатації аеродромів — чотирикратний розмір земельного податку, що встановлюється цим розділом;

в) для інших земельних ділянок, наданих в оренду, — 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

288.5.3. може бути більшою граничного розміру орендної плати, ніж зазначений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

289.1. Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснює управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок.

289.2. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = [I - 10] : 100,$$

де I — індекс споживчих цін за попередній рік.

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

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

Отже:

1. Розмір орендної плати розраховується на підставі укладеного договору оренди земельної ділянки за нормативною грошовою оцінкою цієї землі із врахуванням обмежень закону щодо мінімального та максимального її розміру для комунальних земель.
2. Нарахування та сплата орендної плати проводиться орендарями — юридичними особами самостійно у визначені договором оренди строки.
3. Контроль за сплатою орендної плати за оренду земель комунальної власності здійснюють податкові органи, але тільки у випадку, коли місцева рада надала їм відповідну інформацію.

3. ГРОМАДЯНИН ВІДМОВЛЯЄТЬСЯ ВІД ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ, ЯКУ ОБРОБЛЯЄ. ЯК БУТИ СІЛЬСЬКІЙ РАДІ?

Щодо третього запитання.

Не зрозуміло — земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства перебуває у власності чи у користуванні гр. К.? У постійне користування земельні ділянки передавалися громадянам до 2002 року, однак для ведення особистого селянського господарства (на той час — особистого підсобного господарства) земельні ділянки надавалися у значно менших розмірах. Так, статтею 56 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) було встановлено, що для ведення особистого підсобного господарства громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються безплатно у власність земельні ділянки в межах населених пунктів, у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах, або надаються безплатно у власність у розмірі не більше 0,6 гектара. За бажанням громадян їм додатково могли надаватися земельні ділянки у користування. Розміри земельних ділянок до 2 гектарів могли збільшуватися за погодженням з обласною Радою народних депутатів.

Тобто, надати у користування гр. К. земельну ділянку площею 1,4700 га до 2002 року сільська рада не могла. Якщо мова йде про надання земельної ділянки після 2002 року, то для ведення особистого селянського господарства громадянам надавалися в користування земельні ділянки вже тільки на умовах оренди, а, отже, про земельний податок мови йти не може.

Враховуючи зазначене, мабуть, йдеться не про постійне користування земель-

ною ділянкою, а про приватну власність на неї.

Отже, у випадку, якщо громадянину була передана у власність земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, то він мав отримати відповідний державний акт. У цьому випадку мова може йти лише про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку відповідно до вимог статті 142 чинного Земельного кодексу України.

НОВОВВЕДЕННЯ ДІЄ

ЕЛЕКТРОННІ ПЕРЕВІРКИ — ВЖЕ РЕАЛЬНІСТЬ

7 березня 2014 року вступив у силу наказ Міністерства доходів і зборів України від 31.12.2013 р. №898, яким затверджені формати та Порядок подання документів в електронній формі для проведення електронної перевірки.

Для проведення документальної невиїзної позапланової електронної перевірки платник податків має подати до органів Міндоходів в електронній формі такі документи, пов'язані з обчисленням та сплатою податків і зборів:

- Журнал господарських операцій;
- Книгу обліку доходів (для платників єдиного податку першої і другої груп та платників єдиного податку третьої і п'ятої груп, які не є платниками податку на додану вартість), яка надається платником для проведення електронної перевірки;
- Книгу обліку доходів і витрат (для платників єдиного податку третьої і п'ятої груп, які є платниками податку на додану вартість), яка надається платником для проведення електронної перевірки.

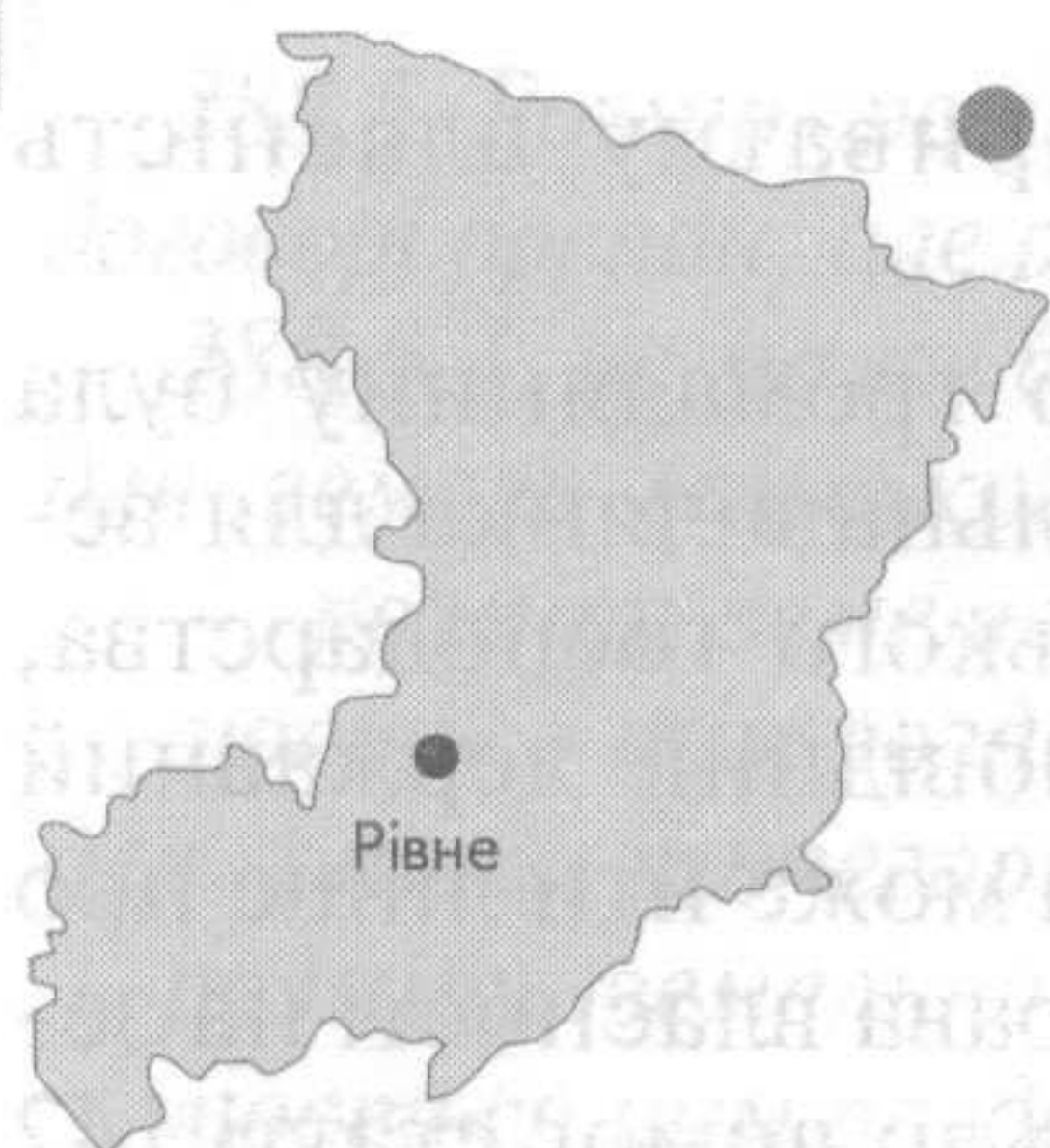
Подання платником податків в електронній формі документів для проведення електронної перевірки здійснюється за допомогою системи подання податкових документів в електронній формі з віддаленого персо-

нального комп'ютера або шляхом використання послуг центрів обслуговування платників податків.

Документи для проведення електронної перевірки можуть бути надіслані до органу Міндоходів, в якому платник податків перебуває на податковому обліку, за 10 календарних днів до очікуваного початку проведення електронної перевірки.

Інформація до відома

- ✓ Формати документів для проведення електронної перевірки та інша інформація про порядок подання таких документів оприлюднена на веб-порталі Міндоходів у рубриці «Електронна перевірка».
- ✓ Також нагадаємо, що 1 березня ц. р. Кабмін прийняв постанову про ліквідацію Міністерства доходів і зборів України і відновлення діяльності Державної податкової служби та Державної митної служби. Такий процес розпочато.
- ✓ За повідомленням на офіційному порталі Міндоходів в.о. Міністра Віктора Левицького, міністерство до повної його ліквідації продовжує виконувати свої функції з адміністрування податків, зборів і митних платежів. Керівники територіальних органів доходів і зборів, структурних підрозділів та всі співробітники знаходяться на робочих місцях та виконують свої службові обов'язки. У штатному режимі працюють і сервісні центри для платників та митні пункти
- ✓ Отримати консультації з питань застосування норм податкового та митного законодавства можна у Кол-центрі Міндоходів за номером 0-800-501-00-7.



● РІВНЕНЩИНА.

Приватне підприємство повернуло Гощанській територіальній громаді земельну ділянку вартістю понад один мільйон гривень.

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

У січні 2013 року одна із сільських рад Гощанського району уклала з підприємством договір на оренду 38 гектарів сільськогосподарської землі із резервного фонду, яка знаходиться за межами населеного пункту.

Прокуратура пред'явила позов до суду про витребування цієї ділянки із незаконного користування. Під час розгляду справи підприємство добровільно звільнило зазначену земельну ділянку. Господарський суд Рівненської області виніс ухвалу про припинення провадження. Судове рішення набрало законної сили.



● ХЕРСОНЩИНА.

Херсонською міжрайонною екологічною прокуратурою заявлено до суду 10 позовів про визнання недійсним рішення Олександрівської сільської ради Білозерського району про надання у власність громадянам земельних ділянок та повернення їх державі.

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Установлено, що рішенням сесії сільської ради в межах прибережної зони Дніпровсько-Бузького лиману Чорного моря передано громадянам у власність земельні ділянки загальною площею 2,5 гектара, вартістю майже півтора мільйона гривень.

Від редакції

Частиною третьою статті 60 Земельного кодексу України встановлено, що уздовж морів та навколо морських заток і лиманів

Від редакції

Частиною четвертою статті 122 Земельного кодексу України встановлено, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб.

Відповідно до пункту 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» у державній власності з 1 січня 2013 року залишаються усі землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади та які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій.

Отже, з 2013 року тільки територіальні органи Держземагентства мали право передавати в оренду державні земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації із землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Згідно зі статтею 59 цього ж Кодексу земельні ділянки прибережних захисних смуг громадянам можуть передаватися на умовах оренди для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.



● СУМЩИНА.

Харківський апеляційний господарський суд скасував рішення господарського суду Сумської області та задовольнив позов Сумського міжрайонного прокурора з нагляду за додержанням законів у природоохоронній сфері: рішення Сумської міської ради скасовано, договір оренди земельної ділянки визнано недійсним.

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Сумська міська рада без згоди державного підприємства «Сумське лісове господарство», постійного землекористувача, вилучила земельну ділянку площею 2,16 гектара (нормативна грошова оцінка якої 1,7 мільйона гривень) і передала її в оренду ТОВ «Альфа-Група».

Прокуратура встановила перевищення наданих міській раді повноважень щодо розпорядження лісовими земельними ділянками.

● РІВНЕНЩИНА.

Рівненський окружний адміністративний суд задовольнив позов прокуратури — зобов'язав Рівненську міську раду повернути державі незаконно вилучені землі вартістю 16,5 мільйона гривень.

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Посадові особи органу місцевого самоврядування своїм рішенням вилучили із земель державної власності ділянку площею 11 гектарів, яка перебувала у постійному користуванні державного підприємства, та зарахували її до земель запасу комунальної власності.

Подання прокурора міста Рівного про усунення виявлених порушень міська рада відхилила. Прокуратура захистила свою позицію у судовому порядку.

Від редакції

Щодо вилучення земельних ділянок з постійного користування зазначимо, що відповідно до частин другої та десятої статті 149 Земельного кодексу України вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради Міністрів АР Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх положень. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Також слід звернути увагу на те, що згідно з частиною третьою цієї ж статті сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.

Вилучення лісів на земельних ділянках державної власності для нелісогосподарських потреб проводиться Кабінетом Міністрів України (ч. 9 ст. 149 ЗКУ).



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Свідectво 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).

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

© «Ваш консультант», 2014.

Адреса редакції: 02002, м. Київ, вул. Луначарського, 12-58.
Тел.: (044) 541-04-87, (095) 896-02-71.
e-mail: vash-konsultant@ukr.net

Свідectво 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. 0106403. Наклад 500 прим.
Підписано до друку 24.03.2014.

Видавництво «Преса України»: м. Київ, пр. Перемоги, 50.
Свідectво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» — більше знань, менше помилок!



Самостійним, окремим випуском журнал «Ваш консультант» вийшов у світ два місяці тому.

У березні підготували і пропонуємо його третій номер. Радує, що за цей короткий час наших прихильників дещо побільшало. Як і очікували, взаємозв'язок між редакцією і читачами, серед яких голови селищних і сільських рад, сільські землевпорядники, юристи, нотаріуси, підприємці, пересічні громадяни, налагоджується — до редакції телефонують, пишуть.

На всі запитання оперативно відповімо, а ось з вашою пропозицією активніше рекламувати журнал — у нас не вийде.

На це не маємо коштів. Над створенням журналу працюють професіонали-ентузіасты, ті, хто добре знає, що вам на місцях нелегко — багатьом не вистачає досвіду і знань, далеко не в усіх є доступ до мережі Інтернет, не завжди маєте змогу придбати фахову літературу, поїхати на семінар, нерідко й часу бракує на те, щоб самим встигнути за змінами, які відбуваються у сфері земельних, господарських, адміністративних, майнових відносин, податків.

Ми хочемо, щоб нове видання стало вашим консультантом — компетентним, надійним, довірливим — і допомагало:

- орієнтуватися у законодавстві;
- отримувати вчасно свіжу інформацію;
- знаходити відповіді на складні запитання;
- зі знанням справи вирішувати непрості життєві ситуації;
- уникати у своїй роботі помилок;
- правильно застосовувати законодавчі норми на практиці.

Самовіддано та професійно працюватимемо для вас й надалі. Сподіваємося, що започатковані у «Вашому консультанті» рубрики, які ведуть відомі фахівці різних галузей, —

«Нове в законодавстві»,

«Закон і практика»,

«Суд і практика»,

«Рішення місцевої ради оскаржені. Чому?»,

«Поради нотаріуса»,

«Життєві ситуації»,

як і консультації, роз'яснення, відповіді державних органів влади, є для вас цікавими і корисними.

Ми робимо все можливе, щоб журнал за вартістю був недорогим — фінансово доступним.

Серед фахової періодики у каталозі передплатних видань «Ваш консультант» найдешевший — його передплата на місяць з доставкою становить 16 гривень 35 коп., на три місяці — 49 грн 5 коп.

**ПІДТРИМАЙТЕ ВИДАННЯ ЧЕРЕЗ СВОЇХ КОЛЕГ —
ПОРАДЬТЕ ЇМ ПЕРЕДПЛАТИТИ**

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»

У ВІДДІЛЕННЯХ ПОШТОВОЮ ЗВ'ЯЗКУ ЧИ РЕДАКЦІЇ.

Електронна адреса видання:
vash-konsultant@ukr.net

Передплатний
індекс журналу —

86006