У НОМЕРІ

26 ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

26 I. Виникнення права власності на земельну ділянку

28 II. Поділ і об'єднання земельних ділянок

28 III. Використання земельної ділянки до встановлення меж її в натурі (на місцевості) та отримання користувачем правовстановлюючого документа

29 IV. Приватизація і «доприватизація»

31 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідає Алла КАЛЬНІЧЕНКО

39 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

39 ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 22 листопада 2010 р. № 1068

Про ліквідацію Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель

40 НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ від 08.10.2010 р. № 724

Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

45 НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ від 29.10.2010 р. № 770

Про затвердження зразків документів, необхідних для продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах

49 НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ від 18.11.2010 р. № 813

Про затвердження технічних вимог

51 РЕКОМЕНДАЦІЇ ПРЕЗИДІЇ ВИЩОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ УКРАЇНИ від 02.02.2010 № 04-06/15

Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства

Чим наполегливішими стають розмови про скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, чим конкретніше називають терміни цієї події, — тим актуальнішим є запитання: чи станеться «великий вибух» у сфері земельних відносин, якщо мораторій таки скасують? Чи не отримають раптом 42 млн га українських сільгоспземель два-три десятки осіб замість нинішніх 6,9 мільйона власників? Прогноз можна скласти, проаналізувавши результати соціологічного дослідження, проведеного у травні-червні 2010 року на замовлення Держкомзему в рамках Проекту Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» Центром соціальних експертиз Інституту соціології НАН України*.

Як оцінять на селі скасування мораторію?

Найперше — як ставляться до запровадження ринку земель головні дійові особи земельних стосунків? Виявилося, що ставлення до скасування мораторію на селі не таке негативне, як про це побутує думка. Серед опитаних керівників с/г підприємств та голів фермерських господарств противники ринку земель перебувають у меншості — їх приблизно третина, а серед власників земельних ділянок (паїв) — більше половини, 51,7%. Решту можна визначити як прихильників, хоча до запровадження ринку земель майже всі висувають обмеження: створення належних умов для його існування, продаж земель тільки громадянам України або жителям громади.

Соціологи наголошують: в Україні щороку ведеться моніторинг ставлення жителів України до можливості купівлі-продажу земель, і кількість противників стабільно переважає, до того ж спостерігається тенденція до їх зростання. Так, за результатами опитування 2010 року їх 57,3%. Однак відмінність дослідження, про яке йде мова в нашій публікації, у тому, що на запитання відповідають саме власники земель та люди, які на ній працюють, — ті, кого це питання стосується в практичній площині.

В Україні щороку ведеться моніторинг ставлення жителів України до можливості купівлі-продажу земель, і кількість противників стабільно переважає, до того ж спостерігається тенденція до їх зростання

Сергій КУБАХ,
директор Проекту Світового банку
«Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру»

ЧИ СТАНЕТЬСЯ «ВЕЛИКИЙ ВИБУХ» ПІСЛЯ СКАСУВАННЯ МОРАТОРІЮ?

Оцінюючи мораторій на купівлю-продаж земель, більшість фермерів та керівників сільськогосподарських підприємств сенсом його існування називають цілі, які переважно відповідають інтересам власників — захистити національного с/г виробника, перешкодити обезземелюванню селян, протидіяти створенню латифундій. Однак найпоширеніша думка серед фермерів — у цьому переконана чверть, — що є намагання «під прикриттям мораторію привласнити значні площі угідь»; відчутна частина — вважає, що постійним перенесенням строків мораторію є «намагання перешкодити повному переходу на ринкові відносини у с/г виробництві».

Страх власників земельних паїв перед запровадженням ринку земель пов'язаний переважно з тим, що приїдуть бізнесмени та іноземці і скуплять усі землі; прихильники вважають, що земля з часом повинна перейти до тих, хто здатний на ній ефективно працювати, а людина повинна мати змогу вільно розпорядитися своєю власністю. Аргументація чітко розподіляється на ту, що ґрунтується або на власному досвіді, або ж на міфах. У першому випадку вона заслуговує на увагу; другий — сигналізує про брак інформації, який необхідно долати, якщо держава має намір впроваджувати реформи й розраховує на лояльність громадян.

Сьогодні більшість власників земельних ділянок сільгосппризначення — 84% — здають свої паї в оренду і лише 9,5% — приєднали паї до особистого селянського господарства та обробляють їх самостійно. Майже всі опитані, що встигли продати свій пай, зосереджені в Київській області — тут таких 22,9%; на Сході цей показник становить тільки 2,7%.

Орендні відносини: які вони?

Головні характеристики орендних відносин, найважливіші для власників та орендарів, — тривалість, розмір орендної плати, її форма та регулярність виплат. Якими вони є сьогодні в Україні? Чи задовольняють вони власників паїв настільки, щоб продовжити цю практику, а не продавати свої ділянки за першої нагоди?

Мінімальний термін оренди становить 1 рік, середній — 8,4, найчастіше укладаються угоди на 5 років. Значно меншим від загальноукраїнського є середній показник у Київській області (3,5 роки), суттєво вищим — в АР Крим та на Сході (15 та 12,3).

Дослідження засвідчило, що майже в усіх випадках, за невеликим винятком, власники паїв орендну плату отримують (найнижчий показник — 89% — на Заході). Цей факт можна вважати значним успіхом в організації землекористування. У 80% випадків розрахунок проводиться раз на рік.

Щодо розміру орендної плати. У середньому виплачується за 1 га угідь 464,3 грн (мова йде як про гроші, так і про грошовий еквівалент товарів та послуг). Ситуація в різних регіонах суттєво відмінна. Скажімо, найменшу суму виплачують на Заході — 50 грн, найбільшу — 2000 грн — на Півдні.

Важливо також, наскільки відходить у минуле винятково натуральний розрахунок. Грошима отримує орендну плату понад третина респондентів. Це слід було б вважати беззастережним прогресом, якби не та обставина, що аж 3/4 таких орендодавців зосереджені в одній лише Київській області.

* Опитано 1600 мешканців сільської місцевості, що стали власниками земельних ділянок внаслідок отримання земельної частки (паю), 1200 голів фермерських господарств, 800 керівників сільгосппідприємств та проведено фокус-групові інтерв'ю з сільськими (селищними) головами в 7 регіонах України (Центр, Північ, Південь, Захід, Схід, АР Крим та Київська область). Гранична похибка вибірки не перевищує 3%.

Коментуючи останні з наведених показників, соціологи стверджують, що порівняно з аналогічними даними 2008 року орендна плата зросла більше ніж удвічі (була 185 грн за 1 га угідь) і більш як на 50% зросла кількість розрахунків лише в грошовій формі.

Порівняно з аналогічними даними 2008 року орендна плата зросла більше ніж удвічі (була 185 грн за 1 га угідь) і більш як на 50% зросла кількість розрахунків лише в грошовій формі

З точки зору розпорядження паями в майбутньому, важливо, чи збережеться тенденція поліпшення умов для орендодавців. Іншими словами: чи буде й надалі вигідно здавати паї в оренду?

Звернімо увагу на той факт, що у 85% випадків на території населеного пункту орендують землю два або більше підприємств чи фермерських господарств. Це цікаво саме з точки зору створення конкурентного середовища. Зважмо: лише чверть орендованих площ підприємці орендують у держави (ради чи держадміністрації), а здебільшого — у приватних осіб, за чию прихильність їм доводиться боротися. Отже, можна прогнозувати, що з розвитком с/г виробництва конкуренція зростатиме, дрібні власники зможуть поліпшувати для себе умови здачі в оренду земель, тож у довго- та середньостроковій перспективі їм буде вигідно продовжити орендодавчу практику.

Власники: хто вони?

Хто ті люди, які прийматимуть рішення: чи продавати свої землі?

Серед власників жінки переважають над чоловіками — особливо ця різниця відчутна на Півночі (41,9 проти 56,6%). Освітній рівень суттєво різниться залежно від регіону. Скажімо, на Сході кожен п'ятий респондент не має закінченої середньої освіти; в цілому по Україні цей показник становить близько 16%. Найбільше респондентів із середньою та середньою професійно-технічною освітою — загалом понад 65%; із вищою та незакінченою вищою — менше 19%. До речі, в Криму та Київській області відсоток респондентів із вищою освітою більше ніж удвічі перевищує загальноукраїнський показник, а в Центрі він удвічі нижчий. Тим часом саме в Центрі проживає найбільша кількість власників земельних ділянок (паїв).

Середній вік опитаних власників — близько 54 років. Група респондентів до 40 років (переважна більшість з них — віком 30-39) становить лише 22,4%. Близько 40% опитаних — пенсіонери. Оже, старіння села — це не перспектива, а факт сьогодення. Важливо відзначити, що пенсіонери не є платниками податків, в т.ч. земельного, отже, не роблять внесків до місцевих бюджетів. Водночас вони є активними споживачами послуг соціальної сфери та комунальних послуг. На думку сільських (селищних) голів, пенсіонери на сьогодні є чи не найзаможнішою частиною населення, оскільки вони отримують пенсію, часто співставну з розміром зарплати зайнятих, та отримують орендну плату за паї.

Диспропорції у складі населення ведуть до диспропорцій у соціально-економічному розвитку сільських населених пунктів. У контексті низької наповнюваності місцевих бюджетів слід згадати про зафіксовані дослідженням випадки «неформальних домовленостей» — між орендарями та орендодавцями щодо використання паїв, головами місцевого самоврядування та суб'єктами підприємництва щодо використання земель запасу, найманими працівниками та роботодавцями. Через це сільські бюджети також недоотримують кошти, на які мали право розраховувати.

Пенсіонери на сьогодні є чи не найзаможнішою частиною населення, оскільки вони отримують пенсію, часто співставну з розміром зарплати зайнятих, та отримують орендну плату за паї

Повертаючись до теми портрета власника паю, привертає увагу той факт, що поряд з великою кількістю пенсіонерів та безробітних (кожен десятий) серед сільського населення дуже рідко трапляються представники малого бізнесу (самозайняті, підприємці поза сільським господарством та фермери) — 2% опитаних. При цьому, оцінюючи свій матеріальний стан, 1,5% респондентів назвали його заможним, 69% — середнім, і майже 30 % — бідним.

Окремо слід наголосити, що понад 90% опитаних є також власниками присадибних ділянок. Тож продаж паю не означатиме їх цілковитого «обезземелювання».

Запитанням є: що може вплинути на їх рішення, як розпорядитися землями, коли мораторій скасують? Очевидно, вигода, яку вони можуть отримати від своєї власності. Значною мірою на формування уявлень про неї вплинуть, по-перше, поточні проблеми, що потребуватимуть негайного розв'язання; по-друге, інформаційний потік, який створюватиме систему координат «вигідно-невигідно». З яких джерел має надходити інформація, щоб ці люди не

лише її почули, але й сприйняли як достовірну? За даними дослідження, найбільша роль серед інформаційних джерел відводиться повсякденному оточенню — родичам, знайомим, сусідам та сільському голові, значна — керівнику сільгосппідприємства. Впадає в око низька оцінка матеріалів центрального телебачення та інших центральних і регіональних ЗМІ як джерела актуальної інформації для власників паїв.

Так виглядає ситуація з потенційними продавцями. А які плани у виробників?

Які площі потрібні зараз виробникам?

Загальна площа сільгоспугідь, якою зараз в середньому користується фермер, становить близько 230 га, с/г підприємство — близько 1300 га. Упродовж останніх 5 років площі землекористування у переважної частини і фермерів, і підприємств, залишаються стабільними. Більшість із них розцінює стан господарств та підприємств як «стабільний» — чи то з елементами певного росту, чи то з ознаками стагнації.

Зміни в землекористуванні не планують 50% фермерів та 60% агропідприємств; незначне збільшення обсягів землекористування — 26,5 і 32%, значне — лише 2,1 та 3,6%.

Ситуація зумовлена браком оборотних коштів. Цей ресурс та основний капітал виявилися найслабшими ланками ресурсної бази для обох категорій — їх рівень оцінюється як «вкрай незначний» і в більшості випадків дозволить здійснити лише «просте відтворення».

Ситуації могли б зарадити кредити, однак користування ними в грошовій формі не було поширеним у попередні роки — досвід користування мали менше половини фермерів та керівників — 38% та 48%. У 2009 році у зв'язку з кризою ці показники зменшилися майже вдвічі, — до 17 та 29% відповідно. Важливо, що з метою довгострокових капіталовкладень їх взяли менше 4% фермерів та 9% керівників. На поточний рік планували брати кредити ще менше господарів — 14% фермерів та 22% керівників підприємств.

І фермери, і керівники підприємств в абсолютній більшості випадків не вважають банки рівноправним партнером, часто розглядають їх як «силу, що паразитує на сільськогосподарському виробництві»

Цікаво, що обидві групи респондентів в абсолютній більшості випадків не вважають банки рівноправним партнером, часто розглядають їх як «силу, що паразитує на сільськогосподарському виробництві». Це свідчить в першу чергу про невигідні, як на думку господарів, умови кредитування сільськогосподарського бізнесу.

Таким чином, говорити про перспективу скуповування земель агропідприємцями не актуально.

Тож хто скупить землю?

Більшість експертів не прогнозують «великого вибуху». Власники земельних паїв переважно орієнтовані здавати землю в оренду, аби стабільно отримувати грошовий або натуральний додаток до свого бюджету. З іншого боку, заборона на купівлю земель не фігурує серед перешкод для розвитку фермерських господарств та агропідприємств. Головною перешкодою вони одностайно називають диспаритет цін на сільгосппродукцію та матеріально-технічне забезпечення, наступними є відсутність доступних кредитів, цивілізованих ринків збуту та високі податки. Враховуючи стосунки агровиробників із кредитними установами, ситуація навряд чи кардинально зміниться найближчим часом, оскільки ризиковано вкладати великі кошти у земельну власність, не маючи гарантій окупити витрати в досяжному майбутньому. Разом із тим, зважаючи на існування податку на землю, тримати в пасиві сотні гектарів виглядає справою вельми безперспективною з точки зору отримання прибутків.

Власники земельних паїв переважно орієнтовані здавати землю в оренду, аби стабільно отримувати грошовий або натуральний додаток до свого бюджету

Щодо ймовірності приходу іноземних власників (якщо раптом відбулися б радикальні зміни в українському законодавстві), то рівень гарантування прав власності на землю, який є зараз в Україні, навряд чи привабливий для іноземного капіталу.

Слід зауважити також, що за умов мораторію той, хто дуже хотів продати, вже продав; хто дуже хотів отримати — вже зробив це через легальні та інші механізми; той, хто працює на землі — не планує поки суттєвого розширення в землекористуванні.

Таким чином, прогнозувати суттєвий перерозподіл власності на ринку земель, створення крупних латифундій в Україні в разі скасування найближчим часом мораторію на купівлю-продаж земель сільгосппризначення сьогодні немає підстав.

Анатолій ШУМСЬКИЙ,
начальник Головного управління
Держкомзему у м. Києві:

"ЛИШЕ З ОСТАТОЧНИМ ВСТАНОВЛЕННЯМ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ БУДЕ ПОКІНЧЕНО З ТЕРИТОРІАЛЬНИМИ ПРЕТЕНЗІЯМИ і наступить час законного та раціонального ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ"

Чимало нинішніх найболючіших проблем, що виникають у правовідносинах, пов'язаних із землекористуванням та землеволодінням, маємо через зволікання із встановленням меж населених пунктів. Численні суперечки між органами влади, самоврядування різних рівнів найчастіше викликані результатами прийнятих рішень, що стосуються перерозподілу земельних ділянок. Якщо покластися на статистику, то з'ясовується, що не так вже й рідко трапляються ситуації, коли органи місцевого самоврядування та виконавчої влади, приймаючи рішення, водночас розпоряджаються однією і тією ж земельною ділянкою, дістається вона різним особам, іноді, навіть, у виданих документах зазначене її різне цільове призначення, що потім породжує спір між землекористувачами та фактично не дає можливості використовувати земельну ділянку жодному із «користувачів». Слово «користувачів» зумисне беру в лапки, бо у нашому випадку через владу, яка наділена повноваженнями

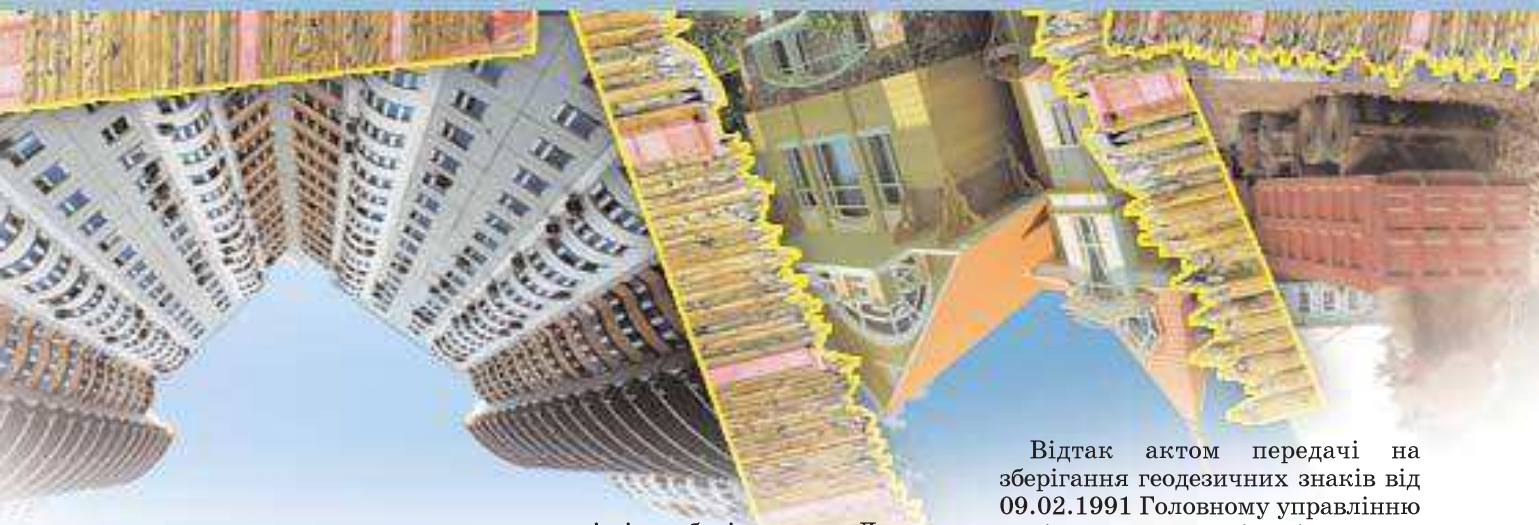
■ *Довідково*

ХТО РОЗПОРЯДЖАЄТЬСЯ ДЕРЖАВНИМИ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ?

*Відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, розпорядження якими здійснюють державні органи приватизації) **в межах населених пунктів** здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.*

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

*Доцільно нагадати, що відповідно до п. 29 ст. 85 Конституції України до повноважень Верховної Ради України належить утворення і ліквідація районів, **встановлення і зміна меж** районів **і міст**, віднесення населених пунктів до категорії міст, найменування і перейменування населених пунктів і районів.*



розпоряджатися земельними ресурсами, вони, не зважаючи на те, що тримають у руках законодавче рішення, насправді знаходяться у стані судового спору.

ЕКСКУРС У МИНУЛЕ, АБО НАСКІЛЬКИ РОЗРІССЯ КИЇВ ЗА ТРИДЦЯТЬ ЧОТИРИ РОКИ

На жаль, подібних ситуацій не позбавлена і наша столиця — місто Київ.

До сьогодні фактично не встановлено межі міста з деякими районами області та не погоджено їх з низкою сільських, селищних, міських рад.

Щоб краще зрозуміти ситуацію, що склалася навколо порушеного питання, коротко згадаю його історію.

Згідно з Указом Президії Верховної Ради УРСР від 21 червня 1957 року «Про включення в смугу міста Києва деяких населених пунктів Київської області» територію міста Києва збільшено на 7133 га. Зокрема, у міську смугу включено села Пирогів і Чапаєвку, селище Дніпровського пароплавства (острів Жуків), Феофанію, зону дачних поселень в урочищі Конча-Заспа, частину лісів (зелена зона) Хотівського та Трипільського лісництв.

У натурі (на місцевості) міську межу було встановлено відповідно до рішення виконкому Київської міської ради від 9 червня 1959 р. № 899 та протягом 1959-1964 років її було закріплено 1982 межовими знаками. Опис міської межі та схема суміжних землекористувачів як додаток до опису межі міста зберігаються в Державному архіві Києва.

Пізніше Президією Верховної Ради у межі міста включено селище міського типу Біличі (02.02.1966), село Микільську Борщагівську разом із земельною ділянкою площею 450 га (30.08.1971).

Рішенням Київського міськвиконкому від 30 вересня 1976 № 1103 було затверджено встановлені на місцевості інститутом «Київпроект» межі міста та їх опис.

Відповідно до Указу Президії Верховної Ради УРСР від 26.08.1988 № 6486-XI «Про розширення меж м. Києва» в межі міста було включено села Жуляни Києво-Святошинського району, Троєщина Броварського району та смт Бортничі Бориспільського району Київської області разом з прилеглими землями загального користування площею 3440 га, які за генеральним планом розвитку міста передбачалося використати під житлове та промислове будівництво.

Із 1988 року і досі межа міста Києва не змінювалася. За даними державного земельного кадастру територія міста становить 83 538 гектарів.

Інститут УкрДІІГВІЗ (рос. УкрГИИГИС), відповідно до договору з Головним архітектурно-планувальним управлінням Київського міськвиконкому виконав роботи з виносу у натуру межі Києва.

Зауважу, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення зовнішніх меж не складалася. За результатами виконаних робіт складено лише технічний звіт стандартного зразка.

Відтак актом передачі на зберігання геодезичних знаків від 09.02.1991 Головному управлінню архітектури та містобудування Київського міськвиконкому передано на зберігання абриси та каталог координат і висот знаків міської межі, схеми межі м. Києва на планах масштабів 1:10000, 1:25000, 1:50000, інвентарну книгу та технічний звіт.

З 1994 року проблема встановлення та належного закріплення міської межі є однією з найгостріших та найактуальніших для Київської міської влади.

За дорученням Президента України Київська міська рада забезпечила розробку протягом 1995-1999 років проекту встановлення межі м. Києва та погодила його з більшістю сільських, селищних та міських рад Київської області, території яких прилягають до столичної межі.

НАВІЩО ПРОПОЗИЦІЇ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ ІГНОРУЄ КИЇВРАДА

Починаючи з 1994 року, Київська міська влада намагається вирішити проблему належного закріплення та встановлення міської межі Києва.

Пунктом п'ятим плану заходів щодо підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин (п. 5), що затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 16.06.2004 № 374-р, було доручено Київській міській державній адміністрації, Мін'юсту, Мінприроди, Держкомзему та Київській обласній державній адміністрації до грудня

2004 року розробити та в установленому порядку подати на розгляд Верховної Ради України узгоджений проект землеустрою щодо встановлення меж м. Києва.

Проте, враховуючи привабливість земельних ділянок для можливості будівництва заміського житла і промислової інфраструктури, а також постійний ріст цін на такі ділянки, не було досягнуто домовленості з деяких питань з низкою місцевих рад Обухівського, Києво-Святошинського, Бориспільського, Броварського та Вишгородського районів Київської області.

Як наслідок, маємо земельні ділянки, які за планом розвитку м. Києва передбачені, наприклад, під багатоповерхову забудову, а сільськими радами такі земельні ділянки передані у приватну власність для садівництва, або використовуються під забудову промислових об'єктів тощо.

І навпаки, Київською міською радою за відсутності встановленої межі, приймаються рішення про надання земельних ділянок різним особам, чим порушуються права інших органів місцевого самоврядування або районних державних адміністрацій.

Враховуючи таку ситуацію, Київська обласна рада у 2007 році прийняла рішення від 06.11.2007 № 214-13-V, яким рекомендувала Київській міській раді до моменту розмежування територій м. Києва та Київської області утриматися від відведення земельних ділянок на спірних територіях. Однак Київрада фактично проігнорувала рекомендації Київської обласної ради та продовжувала відведення земельних ділянок на територіях, де її повноваження є досить спірними.

МЕЖОВІ ЗНАКИ КИЄВА ПІД ЧОТИРИМЕТРОВИМ ШАРОМ ПІСКУ, А СЕЛИЩЕ КОЦЮБИНСЬКЕ РОЗШИРЮЄТЬСЯ САМОВІЛЬНО

З метою врегулювання цього складного питання, Кабінет Міністрів України прийняв розпорядження від 15 грудня 2005 року № 522-р «Про утворення робочої групи з питань сприяння органам місцевого самоврядування у встановленні меж м. Києва». Робочій групі доручалося вивчити проблемні питання, пов'язані з узгодженням меж м. Києва з територіями Козинської селищної ради, Старобезрадичівської та Підгірцівської сільських рад Обухівського району, Ходосівської сільської ради Києво-Святошинського району, Гнідинської і Вишеньківської сільських рад Бориспільського району, Зазим'янської, Пухівської та Калинівської сільських рад Броварського району та Хотянівської сільської ради Вишгородського району, а також з передачею території Коцюбинської селищної ради до відання Київської міської ради, виключивши її з території Ірпінського регіону, а також забезпечити надання практичної допомоги і сприяння органам місцевого самоврядування у встановленні меж м. Києва.

На виконання цього розпорядження Київською обласною державною адміністрацією спільно з районними державними адміністраціями області проведено роботу із здійснення комісійної перевірки наявності межових знаків.

Зокрема, перевірялася наявність таких межових знаків:

Район	Номер межового знака
Обухівський	901, 922, 682, 566, 1190, 1173
Києво-Святошинський	511, 596, 840, 630
Броварський	48, 369, 678, 288

За результатами проведеної перевірки встановлено, що в **Обухівському районі** межові знаки № № 901, 922, 682, 566, 1190, 1173 не можливо відшукати тому, що ця територія без погодження з Київрадою та будь-якими державними природоохоронними установами замита 4-5 метровим шаром піску.

На відрізку **Києво-Святошинського району** також відсутні межові знаки, що дає підстави органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади м. Києва та Київської області при прийнятті рішень про надання земельних ділянок у власність або користування особам порушувати чинне законодавство України.

Так, наприклад, перевіркою з виїздом на місце встановлено, що земельна ділянка, яка розміщена в кварталі № 18 та передана в постійне користування КП «Святошинське лісопаркове господарство», по факту використовується для будівництва школи бойових мистецтв. Особи, які могли б надати пояснення щодо використання зазначеної земельної ділянки на момент проведення перевірки були відсутні, про що складено відповідний акт.

За даними автоматизованої системи КП «Кадастр», зазначений квартал зареєстрований за КП «Святошинське лісопаркове господарство».

Клопотання фізичних чи юридичних осіб з намірами щодо відведення їм земельних ділянок під забудову за рахунок лісогосподарських земель у межах кварталу № 18 в Головному управлінні земельних ресурсів КМДА не зареєстровані.

Проекти рішень щодо відведення земельних ділянок за зазначеною адресою Головне управління земельних ресурсів КМДА не готувало. Документи, що посвідчують право власності чи право користування земельними ділянками громадян або юридичних осіб в межах кварталу № 18 також не зареєстровані.

Однак, встановлено, що рішенням Коцюбинської селищної ради у грудні 2008 року вищезазначену земельну ділянку площею 0,15 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд передано у приватну власність гр. А. та видано йому державний акт на право власності на земельну ділянку за адресою смт. Коцюбинське Київської області, який зареєстровано у книзі реєстрації державних актів на право власності на землю.

Також виявлено, що в процесі будівництва на зазначеній земельній ділянці відбулося зняття поверхневого (родючого) шару ґрунту орієнтовною площею 0,4 га, що є порушенням частини третьої ст. 168 Земельного кодесу України. Крім того, знищено групу дерев лісового фонду та не встановлено межові знаки в натурі (на місцевості).

Відповідно до п. 7 Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963, внаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу нараховано шкоду в розмірі **12 959,34 гривні.**

Коцюбинська селищна рада листом від 05.03.2010 № 04-12/123 поінформувала, що проект по встановленню меж смт Коцюбинське не розроблявся і не погоджувався. Рішень про зміну меж селища не приймалося. Існуюча межа смт Коцюбинське ні Київською міською радою, ні Київською міською державною адміністрацією не погоджувалися.

Щодо визначення і встановлення межі міста Києва та погодження її **Бориспільським районом Київської області**, перевіркою встановлено, що процес узгодження проекту встановлення меж м. Києва з органами місцевого самоврядування, території яких межують з м. Києвом, триває.

Згідно з інформацією **Броварської райдержадміністрації**, межові знаки № 48, 369, 678, 288 знаходяться за межами Броварського району Київської області.

Інформація про всі інші знаки та їх стан на місцевості або відсутня, або перевіряється.

НАВІТЬ КОМПАКТНИЙ РОЗВИТОК СТОЛИЦІ, ПЕРЕДБАЧЕНИЙ ГЕНПЛАНОМ, ПОТРЕБУЄ ЗАЛУЧЕННЯ ДОДАТКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Передбачений Генеральним планом компактний розвиток міста обумовлює необхідність включення у його проектні межі рекреаційних територій (лісів, акваторій водойм та водотоків), земель сільськогосподарського призначення (всього 16,7 тис. га, з яких вилучаються для розміщення всіх видів будівництва 5 тис. га, решта — використовується як охоронні зелені зони із збереженням існуючої функції з певними обмеженнями), а також 28 населених пунктів, в їх числі: міста Вишгород та Вишневе, селища міського типу Чабани, Коцюбинське, Козин, села Зазим'я, Погреби (Броварського району), Вишеньки, Гнідин, Проліски (Бориспільського району), Нові та Старі Петрівці, Осещина (Вишгородського району), Гатне, Горенка, Крюківщина, Мощун, Лісники, Новосілки, Петропавлівська та Софіївська Борщагівка, Петрівське, Ходосівка, Хотів (Києво-Святошинського району), Нові Безрадичі, Підгірці, Плюти, Романків (Обухівського району).

В цілому близько 50 відсотків зайнятого населення цих населених пунктів (у деяких — до 80 відсотків) працює на підприємствах та в установах міста Києва.

Дефіцит територій для розвитку міста, неузгодженість з Київською областю щодо включення в межі міста додаткових прилеглих територій, передбачених Генеральним планом розвитку м. Києва для розміщення житлового будівництва, не контрольована забудова цих земель за рішеннями місцевих рад призвели до відсутності вільних територій для розміщення масивів комплексної забудови і масової практики ущільнення існуючої житлової забудови.

У період 2011-2020 рр. понад третина нового житлового, а також значна частина інших видів будівництва, передбачених Генеральним планом міста Києва, який затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 р. № 370/1804, запроектована поза існуючими межами міста. Для здійснення цієї забудови необхідно майже 60 тис. га додаткових позаміських територій, у тому числі по районах: Вишгородському — 16,2 тис. га, Києво-Святошинському — 13,5 тис. га, Обухівському — 13,4 тис. га, Бориспільському — 12,9 тис. га, Броварському — 3.8 тис. гектара.

Але питання розширення меж міста Києва не узгоджені з Київською обласною радою та відповідними місцевими радами.

ПОКИ ЩО КОШТИ НА ВСТАНОВЛЕННЯ ЗОВНІШНІХ МЕЖ КИЄВА НЕ ПЕРЕДБАЧЕНІ

Для здійснення всіх необхідних дій щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж міста Київ, в тому числі і їх розширення, необхідно понад 3 млн грн. Однак бюджетом міста Києва фінансування територіального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів по встановленню зовнішніх меж міста не передбачено. З державного бюджету кошти на згадані види робіт Головному управлінню Держкомзему у місті Києві також не виділялися.

Враховуючи вищезазначене, можна констатувати, що відсутність законно встановленої межі міста Києва та закріплення її межовими знаками, включаючи перспективу розвитку міста, не сприяє ефективному використанню земельних ресурсів м. Києва та Київської області, породжує спір між суміжними землекористувачами (адміністративними одиницями Київської області) та стримує розвиток столиці нашої держави.

Питання встановлення межі м. Києва має бути вирішено найближчим часом і стати прикладом для наслідування іншими населеними пунктами, враховуючи насамперед державницький, а не приватний інтерес окремого кола осіб. Однак для цього необхідно якомога швидше знайти спільну мову між органами місцевого самоврядування різних рівнів та віднайти кошти для проведення необхідних робіт по встановленню меж міста, а також змінити (спростити) процес прийняття рішень щодо надання громадянам та юридичним особам земель в м. Києві. Щодо останнього, то загальновідомо, що процес надання земельних ділянок Київською міською радою надто складний та тривалий у часі.

"ПРОДАЖ" ЧИ "ВИКУП" земельної ділянки?

Вадим ДВОРНІК,
перший заступник голови ради Всеукраїнської громадської організації «Ліга оцінювачів земель», член-кореспондент Академії будівництва України

Хочу з'ясувати — у чому різниця між «продажем» та «викупом» земельної ділянки? Що означає «продаж шляхом викупу»? Ці запитання виникли із практики цивільних відносин, а саме за обставин відчуження земельних ділянок неприватної власності та прав на них.

Мову поведу не про абстрактні суб'єкти та об'єкти майнових прав. Уникатиму формулювань, які неоднозначно сприймають та тлумачать фахівці з права, наприклад, чи є будь-яке майнове право речовим правом (Цивільний Кодекс України, ст.190). Уточнюю, що я й не ставлю завдання вичерпно відповісти на проблеми оцінки майнових прав, а лише розгляну реальну ситуацію продажу земельної ділянки у місті N. Отже, ставлю запитання і даю на них стислі відповіді відповідно до того, що дійсно відбувається (все модулюється суворо за буквою закону!)

● Про яку земельну ділянку йдеться?

Земельна ділянка історично відноситься до категорії земель промисловості, розташована в межах міста; промисловий об'єкт як бізнес вже не існує, а нерухомість у вигляді будівель та споруд знаходиться у приватній власності юридичної особи — закритого акціонерного товариства «NN» (далі — ЗАТ «NN»).

● Кому належить земельна ділянка зараз?

Земельна ділянка є власністю територіальної громади міста (комунальна власність). Право розпорядження нею за законом належить міській раді, яка на момент розгляду питання розпорядилася земельною ділянкою — передала її за договором оренди у довгострокове землеволодіння ЗАТ «NN».

● Хто має право продати земельну ділянку?

Право розпорядження земельною ділянкою, аж до її відчуження у власність особи, за законом належить міській раді.

● Хто має право купити земельну ділянку?

Земельну ділянку, про яку йдеться, за законом має право придбати у власність тільки власник нерухомості, яка розташована на земельній ділянці.

● Як здійснити купівлю-продаж земельної ділянки?

Купівля-продаж земельної ділянки має відбуватися за договором купівлі-продажу, який укладається між Продавцем — міською радою та Покупцем — юридичною особою.

● За якою ціною має відбутися купівля-продаж?

Ціна, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, визначається фахівцем з оцінки (за Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок).

Усі значимі особи та факти з'ясовано. То у чому ж проблема?

Спочатку декілька додаткових запитань-відповідей, але вже не дуже простих. Якщо дві особи — Продавець і Покупець — домовилися про купівлю-продаж, то що їм заважає домовитися про ціну? Взагалі-то, нічого. Ціна, про яку вони домовляться, називається договірною ціною, і саме така договірна ціна має бути зафіксована у договорі купівлі-продажу.

Так то так. Але ж не корову продаємо...

Продаємо землю!

З'ясовується, що Продавець не своє добро продає, бо власником земельної ділянки є територіальна громада, а Продавець — міська рада — тільки розпорядник і має право передавати (вилучати), а не продавати. **Чи Продавець тоді міська рада?**

Покупець, добропорядна юридична особа, хоче купити, і тільки йому цю ділянку (за законом) можна продати, та цей акт «начебто купівлі-продажу» називається в юридичній практиці викупом, а не купівлею. **До чого тоді договір купівлі-продажу?**

Розпорядник майна, міська рада, відповідає за продаж, а значить — за ціну продажу! Тут, з'ясовується, «все просто» (?!). Ціну купівлі-продажу встановить оцінювач. Цей фахівець знається на методиках, він же експерт...

Але його треба контролювати, бо хтозна що він може «накоїти».

Контролює, зважмо, той-таки Продавець, бо він же є Замовником оцінки і йому ж звітувати перед громадою! У чому ж полягає той контроль? Припустимо, що Замовник не нав'язує ціну.

Замовник контролює, як експерт виконує вимоги Методики експертної оцінки земельних ділянок. На практиці Замовник, не будучи фахівцем з оцінки, звертається до фахівців місцевого органу Держкомзему за порадою і отримує відповідь на кшталт: «Землю продаєш? То нехай оцінювач скаже, яка у місті ринкова вартість одного квадратного метра земельної ділянки, та нехай оцінювач покаже, що та ринкова вартість порівнювана з вартістю аналогічних ділянок. І щоб все обраховувалося за буквою Методики!»

От і вся проблема: «крайнім» є оцінювач у цій дивній купівлі-продажу. Але і становище інших не зовсім чітко визначене.

Всі обмежені у своїх діях: Продавець — не продає, а передає; Покупець — не купує, а викуповує; обидва — обмежені ціною, бо ціна — не договірна, а якась ринкова.

Що ж то за ринок, який складається не з покупців і продавців, які формують попит-пропозицію, а із одного «начебто» Продавця і одного особливого Покупця?

Експерт-оцінювач — у найгіршому становищі: він має визначити (перебуваючи під певним тиском) тільки ринкову вартість та ще й за методом порівнянь з аналогами, яких немає.

Насправді ж, починаючи з оцінювача і закінчуючи іншими особами, в тому числі державними мужами, всі стали заручниками описаної непростої ситуації.

А корінь проблеми полягає у тому, що існуюча Методика № 1531 не відповідає вимогам часу та практиці продажу земельних ділянок. Вона потребує якнайшвидшого вдосконалення та узгодження оціночних норм із нагальними потребами ринкової економіки. За цим має відбутися прийняття нормативних актів, які допомагатимуть органам місцевого самоврядування приймати майнові рішень, у нашому випадку, про відчуження земель територіальних громад.

По суті про недосконалість Методики № 1531 та її неузгодженість у застосуванні з положеннями цивільного та оціночного законодавства порозмірковуємо далі.

Опиратимусь на ті ж таки приклади. Отже, про деякі права ЗАТ «NN».

ЗАТ «NN» є власником таких прав:

- Повного права власності на нерухомість (земельні поліпшення), яка розташована на земельній ділянці комунальної власності площею 20 га за адресою м. N, вул. М. Комплекс будівель і споруд належить ЗАТ «NN» згідно із Свідоцтвом на право власності;
- Права землекористування на умовах довгострокової оренди (на 49 років) зазначеної земельної ділянки (права володіння та права користування). За Договором оренди земельна ділянка передана N-ською міською радою в оренду строком на 49 років ЗАТ «NN» під комплекс будівель і споруд для комерційної діяльності. Це право довгострокового землекористування, воно стосується і права володіння та права користування (двох із трьох складових права власності), і крім того це право є обмеженим у часі як всяке право оренди[1];
- Права викупу (отримання у власність) зазначеної земельної ділянки.

Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Щодо права викупити (отримати у власність) зазначену земельну ділянку, то це право є невід'ємним майновим правом того ж суб'єкта — ЗАТ «NN».

Останнє твердження є не зовсім очевидним і потребує доведення. Пошлюся на існуюче законодавство України у галузях цивільного права та земельних відносин.

Визначення терміну «майнове право» і змісту майнового права юридичної особи.

МАЙНО

1. Майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.
2. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами[2].

---

[1] Закон України «Про оренду землі», ст.1.

[2] Цивільний Кодекс України, ст. 190.

Поняття майнового права для цілей оцінки визначено Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»[3].

Відповідно до нього майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності.

...Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Тож у подальшому, аби запобігти тавтології та наблизитися до вирішення завдання, яке поставлено, буду виходити із такого означення:

Майнові права — це відмінні від права власності права (фізичних чи юридичних осіб), які пов'язані з річчю.

Деяку невизначеність містить фраза «пов'язані з річчю». Зміст, який вкладають у це означення, полягає ось у чому. (Я не намагаюся дати всебічне визначення поняття майнового права). По-перше, на думку окремих науковців, до майнових прав можна віднести не тільки речові права, а приміром, і корпоративні права (право на акцію, пай тощо), також виключні права (як-от: патент, промисловий зразок тощо) на об'єкти інтелектуальної власності та інші. У цьому випадку поділяю думку, що майнове право визнається речовим правом (ЦКУ, ст. 190, ч. 2). По-друге, ми даємо таке, важливе для оціночної практики, визначення поняття «майнове право», завдяки якому (визначенню) можна ідентифікувати майнове право як об'єкт оцінки і надати експертне судження про його вартість.

По-третє, необхідно звернути увагу на те, що йдеться про права, відмінні від права власності. І якщо майнове право — це речове право, відмінне від права власності, то це є речове право на чуже майно[4].

1. Речовими правами на чуже майно є:
   1) право володіння;
   2) право користування (сервітут);
   3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
   4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій).
2. Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно.

І, насамкінець, вислів «право, пов'язане з річчю» означає, що передача цього права без передачі речі неможлива (для нерухомої речі — передача у суто юридичному сенсі).

Отже, в нашому випадку йдеться про право, пов'язане з земельною ділянкою (це матеріальна нерухома річ), відмінне від права власності, тобто про майнове право.

Тепер з'ясуємо *зміст майнового права* (щодо земельної ділянки), яке належить юридичній особі і цікавить нас.

Юридична особа має низку майнових прав щодо земельної ділянки (зокрема, право володіння та право користування), які надані договором оренди. Та ж сама юридична особа має ще одне майнове право щодо земельної ділянки, яке встановлене не договором, а *законом*[5], і яке є наслідком існування у цієї юридичної особи іншого права, а саме — права власності на нерухомість, розташовану на земельній ділянці.

Оскільки у Земельному Кодексі України йдеться про єдину особу — власника розташованої на земельній ділянці нерухомості, яка виявила зацікавленість у придбанні права власності на земельну ділянку і яка має право це зробити на безконкурентній основі, то до такої дії застосовується термін «викуп», а зміст майнового права власника нерухомості полягає у «праві викупу (отримання у власність) земельної ділянки».

ВИСНОВКИ

1. Майнове право викупу земельної ділянки власником розташованої на ній нерухомості є правом, яке належить за законом саме цьому власнику, тобто є невід'ємним його правом.
2. Набуття права власності на земельну ділянку ототожнюється з реалізацією сукупності прав і дій: майнового права викупу (невід'ємного безкоштовного права) і, власне, викупом земельної ділянки, який здійснюється за договором викупу.
3. Мета оцінки: обґрунтування вартості викупу земельної ділянки за договором між власником нерухомості (земельних поліпшень), розміщеній на земельній ділянці комунальної власності, та розпорядником прав на земельну ділянку — міською радою.
4. Об'єктом оцінки є вартісна складова (ціна) договору викупу земельної ділянки.
5. Експертом-оцінювачем може бути встановлена вартість об'єкта оцінки.
6. Оскільки оцінювач у своїй діяльності оперує виключно поняттям вартості, доцільно у завданні на оцінку говорити про визначення «вартості викупу права власності на земельну ділянку», або простіше — «викупної вартості земельної ділянки».

[3] Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», ст.3.

[4] Цивільний Кодекс України, Ст. 395 «Види речових прав на чуже майно».

[5] Земельний Кодекс України, Ст. 128, 134.

ОБҐРУНТУВАННЯ КОНЦЕПЦІЇ НЕРИНКОВОЇ ВАРТОСТІ

При визначенні вартості об'єкта оцінки, який розглядається, оцінювач має використовувати концепцію неринкової вартості — викупної вартості земельної ділянки (цей вид вартості відсутній поки що у Методиці № 1531, до того ж Методика не дає відповіді на принципові питання застосування неринкових видів вартості).

Для того, аби переконатися у неможливості застосування для досягнення мети оцінки концепції ринкової вартості, достатньо переглянути порівняльну таблицю, яка наведена нижче.

За визначеннями Національного стандарту оцінки (НСО) № 1:

- *ринкова вартість* — вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу;
- *строк експозиції* — строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.

Якщо наполягати на позиції, що продажу підлягає земельна ділянка за ринковою вартістю, то ми суперечимо Земельному Кодексу України, і потрібно зробити вибір: або дотримуватися Земельного Кодексу — і тоді треба відмовитися від застосування у нашому випадку концепції ринкової вартості, або узгодити положення Земельного Кодексу з потребами чиновників від оцінки.

Неможливість застосування концепції ринкової вартості очевидна з цієї порівняльної таблиці 1.

Стислий виклад основних фактів та результатів оцінки для прикладу, який розглянуто у цій статті, може виглядати таким чином (табл. 2).

Таблиця 1

Складові ринкової вартості	Ознаки	Положення Законодавства
Ринок подібного майна	Однією з ознак існування такого ринку міг би бути законодавчо дозволений продаж земельних ділянок на відкритих земельних торгах, на яких можна досягти відчуження майна за найвищою ціною.	Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб (Ст. 134 ЗК).
Подібне майно	Земельні ділянки комунальної власності, які містять будівлі та споруди, власником яких є юридична особа недержавної форми власності.	
Проведення відповідного маркетингу	Це вимагає публікації у відкритих інформаційних джерелах інформації про продаж об'єкта протягом визначеного строку експозиції, який є досить тривалим для великих земельних ділянок (не менше півроку).	Маркетинг не проводиться через законодавче обмеження розпорядження: право на земельну ділянку може бути обмежено (обтяжено) законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом відчуження (Ст. 111 ЗК); *зміст обмеження* — існування у покупця таких документів: документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд) (Ст. 128, п.2а, ЗК).
Кожна із сторін, тобто продавець і покупець, діють зі знанням справи, розсудливо і без примусу, в тому числі законодавчого	Кількість покупців нічим не обмежена, ніхто з покупців не примушується до того, щоб бути покупцем з особливим станом, коли він мусить мати необхідні продавцеві документи щодо прав власності на нерухомість, розташовану на земельній ділянці	
	Виключаються покупці з особливим інтересом, тим більше заздалегідь визначені	Юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади (Ст. 128, п.2, ЗК); Продавець приймає рішення про продаж земельної ділянки тільки певному покупцеві (Ст. 128, п.2,3,6,7, ЗК).

Таблиця 2

Мета оцінки	Обґрунтування вартості викупу земельної ділянки за договором між власником нерухомості (земельних поліпшень), розміщеній на земельній ділянці комунальної власності, та розпорядником прав на земельну ділянку — міською радою.
Власник майна та майнових прав	Закрите акціонерне товариство «NN» є власником наступних прав: — Повного права власності на нерухомість (земельні поліпшення), яка розташована на земельній ділянці комунальної власності площею Х га за адресою м. N, вул. M; — Права землекористування на умовах довгострокової оренди (на 49 років) зазначеної земельної ділянки (права володіння та права користування); — Права викупу (отримання у власність) зазначеної земельної ділянки.
Об'єкт оцінки	Договір викупу земельної ділянки (ціна договору)
Категорія земельної ділянки за історичним основним цільовим призначенням	Землі промисловості
Визначене договором оренди земельної ділянки використання земельної ділянки	Під комплекс будівель і споруд для комерційної діяльності
Стан забудови	Земельна ділянка забудована. На земельній ділянці розташовано комплекс будівель і споруд промислового призначення, які не використовуються за призначенням.
Замовник	N-ська міська рада
Виконавець	Товариство з обмеженою відповідальністю «АВС»
Вид вартості	Викупна вартість земельної ділянки
Методичні підходи до оцінки	Всі існуючі
Викупна вартість земельної ділянки	...гривень без урахування ПДВ

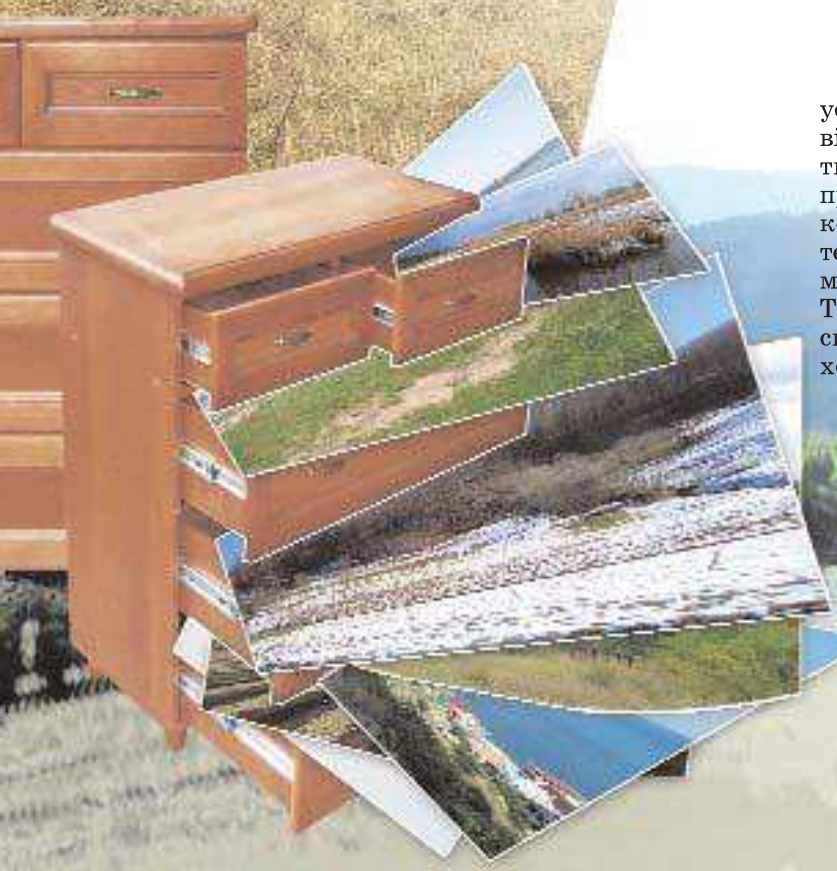
Ми розглянули реальний приклад продажу прав на земельну ділянку і побачили, що існує суттєва неузгодженість існуючого цивільного законодавства та недосконалого методичного забезпечення оціночної діяльності. Незважаючи на такий стан речей, можна і потрібно знаходити несуперечливе рішення проблем. Це повинні робити висококваліфіковані фахівці.

Окрім запропонованого розв'язання означеної в статті конкретної проблеми, можна, ідучи цілком у ногу з часом, дати кардинально нове рішення проблем відчуження земельних ділянок комунальної власності та прав на них. Про це поведу мову у наступній публікації, яка має назву: «Продаж суперфіцію — зиск для всіх».

На жаль, цей матеріал виявився останнім, поданим до редакції автором. Наприкінці листопада професійний оцінювач Вадим Васильович Дворнік передчасно пішов із життя. Колектив редакції із сумом висловлює глибоке співчуття рідним та близьким покійного.

КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ – ОБОВ'ЯЗКОВИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ ОПТИМІЗАЦІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

У загальноресурсному потенціалі України земельним ресурсам належить провідна роль. Науково обґрунтоване (в екологічному та економічному аспектах) використання земель є чи не найважливішою умовою зростання національного багатства. Тому, розглядаючи землі як засіб виробництва та просторовий базис для господарської діяльності, необхідно усвідомити першочергову значущість оптимізації їх використання, маючи при цьому на увазі, що оптимізація (від. лат. *optimus* — найкращий) — процес надання будь-яким явищам найвигідніших показників, характеристик, співвідношень.



Аналіз стану земельного фонду України (не лише сьогоденного, а й з урахуванням успадкованого з радянських часів) дає можливість відзначити низку похибок у намаганні досягти оптимізації землекористування. Найсуттєвішим прорахунком слід вважати колишнє панування концепції, притаманної радянській аграрній стратегії, згідно з якою перевага надавалася максимальному безоглядному збільшенню площ ріллі. Такий підхід помилково розглядався як інтенсифікація сільськогосподарського виробництва, хоча насправді мав місце протилежний процес —

Олександр Канаш,
кандидат сільськогосподарських наук, заслужений працівник сільського господарства України, начальник НТВ проблем землеустрою та кадастру ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

екстенсифікація (від лат. *extensivus* — розширяючий), що супроводжувалося не лише розпорошенням сил і засобів, але й відчутними екологічними втратами, пов'язаними з деградацією орнонепридатних земель.

Моніторинг характеру ґрунтового покриву, здійснений Інститутом землеустрою у 80-х роках минулого століття, показав, що за 20 років (1962–1982) ерозійні процеси призводили до щорічного збільшення площ еродованої ріллі на 80–100 тис. га, а вміст гумусу за цей період зменшився в середньому на 0,32%. Зрозуміло, що ерозія, руйнуючи ґрунти, спричиняє екологічні втрати (за даними проф. С. Ю. Булигіна, малопродуктивні землі, які свого часу безпідставно залучені до «інтенсивного» використання, характеризуються збитковістю в середньому 65 грн/га за рік). Можна визначити й орієнтовну щорічну суму ***економічних втрат за рахунок неправильного, необґрунтованого*** використання земель. Ці втрати сягають, таким чином, понад 400 млн грн. Розрахунки, звичайно, базуються на офіційних облікових показниках, які можуть відрізнятися від фактично розорюваних площ, проте рівень втрат, нехай і наближено, вони все ж таки характеризують.

Неприпустимо, щоб землі були збитковими, вони повинні давати прибуток. Відхилення від цієї, так би мовити, «догми» можливі лише в «ексклюзивних» випадках, які не мають відношення до нормального господарювання, а пов'язані з певними винятковими ситуаціями. Тим більше, що крім сільськогосподарського (особливо орного) використання земель існує за цільовим призначенням ще вісім їх категорій. Економічна й екологічна оптимізація використання земель повинна спиратися на їхню об'єктивну фактичну ***придатність***. Базою для визначення останньої має слугувати відповідна ***класифікація земель***, що всебічно враховує їх особливості — як природні, так і набуті під антропогенним впливом.

Нескладний історичний екскурс свідчить про те, що ще за радянських часів мала місце спроба створити класифікацію земель за їх придатністю. До того ж одержана класифікація була введена до Державного земельного кадастру як обов'язкова його складова частина на всіх рівнях адміністративного поділу СРСР. При певних позитивних сторонах ця класифікація мала кардинальний недолік, про який вже йшлося вище — намагання включити до складу орних максимальні площі земель, в тому числі такі, що або зовсім непридатні, або вимагають невиправдано високих капіталовкладень.

Досить навести деякі приклади земель, класифікаційно віднесених до орнопридатних: схили крутизною 10°, землі з коротко-профільними ґрунтами на валунно-ріннякових відкладах, підстелені глинами слабодреновані ґрунти тощо. Кам'янисті розсипи, верхові болота набули статусу малопридатних (але ж — придатних!). За такими класифікаційними підходами переважна більшість земель України мала бути віднесена до орнопридатних. Важко було не вписуватися у загальносоюзні вимоги, але згадана класифікація в межах України прижилася лише частково, хоч свій негативний вплив все ж таки залишила: кожний п'ятий обліковий гектар орних земель припадає на малопродуктивні, фактично непридатні для інтенсивного використання.

Зазначене вище можна розглядати як неспростовуваний доказ того, що оптимальне землекористування потребує сучасної досконалої класифікації земель, побудованої на всебічному врахуванні характеру і властивостей ґрунтів, що інтегрально віддзеркалиться у висновках щодо реальної придатності земель. Така класифікація повинна базуватися на наступних основних принципах:

- економічна доцільність використання земель при екологічній припустимості;
- ієрархічна взаємопідпорядкованість і взаємовплив таксономічних рівнів класифікації залежно від ступеня прояву показників, що є істотними стосовно класифікаційного положення земель;
- послідовність класифікації, тобто першочергове визначення можливості найбільш інтенсивного використання земель з поступовим зниженням класу придатності до того граничного рівня, що обумовлюється незадовільними ознаками або певними обмеженнями.

Таким чином, на найвищому таксономічному рівні виділяються дві категорії земель:

I. Землі, придатні для сільськогосподарського використання.
II. Землі, непридатні для сільськогосподарського використання. Категорії поділяються на відповідні субкатегорії.

Так, I категорія поділяється на:

- IA — землі орнопридатні;
- IБ — землі, придатні під багаторічні насадження;
- IВ — землі, придатні під кормові угіддя.

У межах субкатегорій виділяються відповідні класи та підкласи. Орнопридатні землі підлягають поділу залежно від придатності для вирощування конкретних сільськогосподарських культур. При цьому слід вичленовувати землі:

- найбільш придатні, без будь-яких обмежень;
- середньої придатності;
- обмежено придатні;
- придатні лише за умов меліорації.

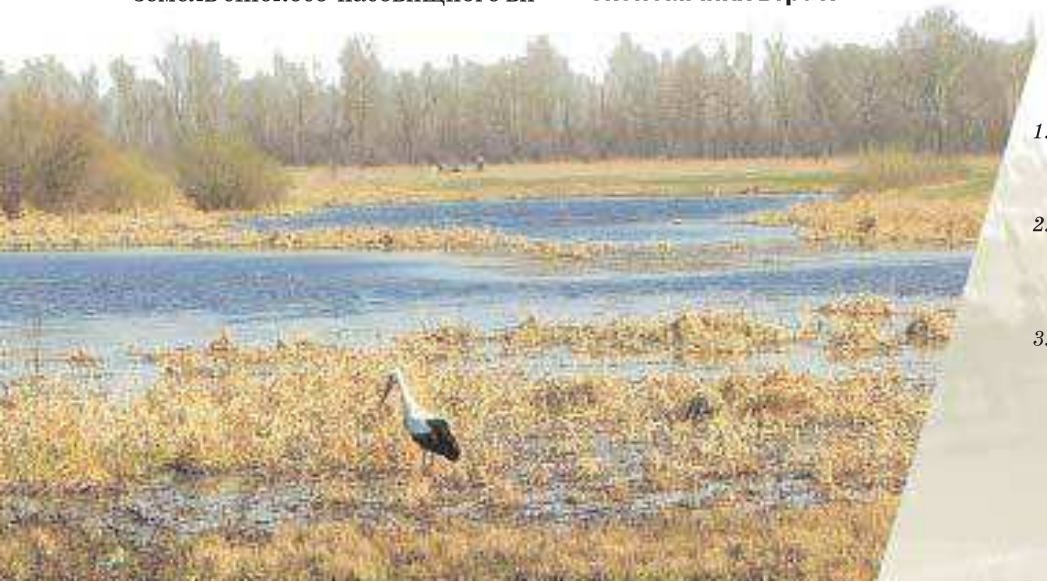
Землі, доцільні для використання під багаторічними насадженнями, поділяються на придатні під сади (з розподілом окремо щодо кісточкових та зерняткових порід), під виноградники, під хмільники, інші багаторічні насадження. Стосовно земель сінокосо-пасовищного використання слід виокремлювати такі, що придатні під сіножаті та пасовища без обмежень, придатні під сіножаті, але обмежено під пасовища, не придатні під пасовища.

II категорія охоплює досить широкий спектр земель. До них відносяться землі лісогосподарського та водогосподарського призначення, землі, доцільні для забудови та використання в індустріальному секторі, землі природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого використання, а також історико-культурного призначення, порушені землі.

Розмаїття класів земель вимагає індивідуальних підходів щодо поділу їх на підкласи та інші таксони нижчих рівнів. Наприклад, під хмільники можуть бути віднесені орнопридатні землі, але такі, що в підґрунті не містять карбонатів. До земель, непридатних під пасовища, включаються такі, що мають піщаний механічний склад, або середньо-сильнозасолені, або вмішують багато залізистих конкрецій тощо.

Класифікаційні таксони ранжируються відповідно до зниження їх рейтингу — від кращих до гірших. При віднесенні земельних ділянок до певного класу придатності необхідно враховувати регіональну структуру земельних угідь, соціально-економічні чинники, особливо у випадках, коли природні показники не обмежують можливості використання земель. Аналіз структури угідь дає можливість визначити поряд з наявністю дефіциту останніх, факти еколого-необґрунтованого понаднормативного поширення інтенсивно використовуваних земель, що спричиняє їх деградацію.

Все викладене вище не може не навести на думку, що базовим показником стосовно використання земель повинна слугувати інформація про ґрунтовий покрив. Саме характер ґрунтів визначає об'єктивну придатність земель з огляду на екологічні фактори і пов'язану з ними економічну ефективність. На сьогодні вже розроблено класифікацію ґрунтів за придатністю їх для вирощування основних сільськогосподарських культур і створено відповідні шкали придатності для кожної з 19 природно-сільськогосподарських провінцій. На порядку денному — розроблення класифікаційної схеми для земель несільськогосподарського призначення, що має базуватися на викладених принципах. Впровадження науково-обґрунтованих підходів щодо використання земель дозволить уникнути наявних відчутних екологічних і економічних втрат.



ЛІТЕРАТУРА

1. *Канаш О.П. Системний підхід до екологічної оптимізації землекористування // Вісник ХДАУ, 2001. — № 4. — С. 57–60.*
2. *Канаш О.П. Принципи класифікації земель як основи раціонального використання земельних ресурсів // Вісник аграрної науки. — 2002. — № 3. — С. 63–66.*
3. *Добряк Д.С., Канаш О.П. та ін. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання // Урожай, 2009. — 465 с.*

Леся ШАФРАНСЬКА,
начальник Відділу євроінтеграції та міжнародних зв'язків Держкомзему

Консолідація земельних ресурсів та земельні банки. Чим обґрунтовується доцільність їх функціонування?

За сприяння Продовольчої і сільськогосподарської організації Об'єднаних Націй (ФАО) та фінансової підтримки Агентства з управління земельними та водними ресурсами Королівства Нідерландів у рамках проекту «Підтримка розвитку мережі з питань ринків земель у Центральній та Східній Європі» у Будапешті проведено Міжнародний семінар з питань консолідації земельних ресурсів та земельних банків. У ньому взяли участь представники Албанії, Вірменії, Азербайджану, Болгарії, Хорватії, Данії, Естонії, Грузії, Угорщини, Косово, Литви, Македонії, Молдови, Чорногорії, Нідерландів, Польщі, Португалії, Румунії, Сербії, Іспанії, Туреччини, Швеції та України. Вони обмінялися досвідом створення і функціонування земельних банків та проведення консолідації земельних ресурсів у контексті створення конкурентоспроможних фермерських господарств у сільській місцевості. До речі, держави-учасниці семінару перебувають на різних етапах проведення земельної реформи.

Продовольча і сільськогосподарська організації Об'єднаних Націй представили розроблений проект Методичних рекомендацій «Земельні банки і фонди — інструмент для розвитку сільських територій». З оглядом питань оцінки впливу Земельного фонду на діяльність з консолідації земельних ресурсів виступив експерт із Нідерландів. Він представив критерії оцінки варіантів інституційної форми земельного банку у Литві.

Шість пунктів критеріїв пов'язані із впливом на систему управління і розпорядження землями:

Критерій 1	**Послідовність:** функції групуються належним чином, щоб створити оптимальну синергію
Критерій 2	**Конфлікти інтересів:** конфліктів інтересів уникають належним розподілом обов'язків
Критерій 3	**Бюджетування:** присутні умови для управління відновлювальним фондом
Критерій 4	**Прийняття рішень:** чіткі повноваження на діяльність на ринку земель
Критерій 5	**Прозорість:** ефективні заходи для нагляду і моніторингу
Критерій 6	**Ефективність:** критична «організаційна» маса для оптимального функціонування і розвитку

А три критерії — з сьомого по дев'ятий пов'язані з оцінкою впливу на соціально-економічне середовище країни:

Критерій 7	**Безперервність:** оптимальне використання і підтримка існуючої інституційної спроможності на державному рівні
Критерій 8	**Соціальна справедливість:** служіння інтересам соціально-економічних слабких прошарків суспільства
Критерій 9	**Загальний вплив:** внесок діяльності Земельного фонду у розвиток національної економіки

На розгляд Уряду виносилися три моделі: інтеграція земельного фонду в існуючу державну установу (Національну земельну службу), в існуюче державне підприємство (Державний геодезичний інститут) або інтеграція завдань земельного фонду в органи місцевої влади (муніципалітети). Уряд Литви вибрав другий варіант. Директор новоствореного Земельного фонду окреслив завдання, функції і пріоритети діяльності підприємства. Головна його мета — стимулювати розвиток життєздатної структури землекористування у сільській місцевості.

Пріоритети діяльності:

- створити конкурентоспроможнішу фермерську структуру шляхом скорочення фрагментації та збільшення території невеликих і середніх агропромислових фермерських господарств (5-50 га);
- скоротити обсяг покинутих сільськогосподарських земель шляхом відродження фермерства або зміни цільового призначення земельної ділянки залежно від якості ґрунту і місця її розташування;
- поліпшити структуру землекористування шляхом консолідації земельних ресурсів для майбутніх і поточних потреб інфраструктури на місцевому, регіональному та національному рівнях.

Потім учасники семінару ділилися досвідом з питань створення і функціонування земельних банків.

У Європі створено декілька видів земельних банків з різними цілями.

У *Нідерландах* існує три форми діяльності земельних банків:

- банк обміну земель (відновлювальний фонд для обміну земельними ділянками державної власності та земельними ділянками приватної власності на реалізацію певних цілей, наприклад, розвиток екологічних мереж);
- земельний банк як засіб розвитку (земельна ділянка державної власності продається або здається в оренду, щоб забезпечити фермерів ширшими можливостями для різних заходів, наприклад, для збереження біологічного різноманіття);
- земельний банк як фінансовий інструмент (земельна ділянка державної власності використовується з метою збільшення фермерських господарств шляхом продажу або надання фермерам земельної ділянки в довгострокову оренду для збереження життєздатної сільськогосподарської діяльності на територіях, де управління земельними ресурсами обмежене заради збереження природи).

У *Португалії* діяльність земельного банку наразі обмежена загальними рамками проектів консолідації земельних ресурсів.

У *Данії* основною метою діяльності земельного банку було поліпшення структури фермерських господарств, у 1995 р. мету розширено до скорочення державного втручання на сільських територіях — такого як будівництво шосе, захист водних ресурсів, реалізація директив ЄС, відновлення ландшафтів, залісення.

Першою ціллю діяльності Агентства сільськогосподарської власності *Польщі* була приватизація земель державної власності. Інші завдання додані пізніше, наприклад, підтримка сімейних фермерських господарств, якими управляють кваліфіковані фермери, і моніторинг ринку земель для запобігання надмірній концентрації сільськогосподарської власності в одного власника.

Іспанія представила модель земельного банку БанТеГал, створеного 2007 року для сприяння мобільності земельних ресурсів у регіоні Галісія. Особливістю діяльності цієї моделі можна назвати те, що попри законодавче забезпечення права продажу земельних ділянок БанТеГал досі користується тільки правом здачі земельних ділянок в оренду, зберігаючи таким чином набутий фонд земельних ресурсів.

Форми земельних банків/фондів у *Нідерландах, Польщі, Португалії і Іспанії (Галісія)* варіюються від державних установ до акціонерних товариств. Здебільшого земельні банки — це установи національного рівня під наглядом Уряду.

Швейцарець розповів про взаємозв'язок між консолідацією земельних ресурсів та діяльністю земельних банків/фондів на прикладі провінції Даларна.

Так, земельний банк виконує функції каталізатора земельної реформи шляхом:

1) збільшення розмірів сімейних фермерських господарств;
2) створення цінних заповідних зон;
3) сприяння переговорному процесу з фермерами;
4) сприяння консолідації земельних ресурсів. Право на купівлю земельних ділянок із земельного банку мають:
   а) землевласники, у володінні яких менше 5 га земель;
   б) землевласники, які «повністю зайняті» тільки сільським господарством або лісництвом.

Інституційна структура така: Національна земельна служба Швеції відповідає за планування, моніторинг і нагляд за консолідацією земельних ресурсів. Агентство земельного фонду відповідає за купівлю земельних ділянок для державного земельного фонду та за їх продаж. Координаційні комітети на центральному, регіональному та місцевому рівнях відповідають за сприяння консолідації земельних ресурсів і співпрацю залучених сторін.

Земельний фонд в *Угорщині* зазнавав неодноразової реорганізації. З вересня 2010 року — це бюджетна організація, до завдань якої віднесено:

- забезпечення сімейних фермерських господарств земельними ресурсами;
- удосконалення систем землеволодіння та оренди земель;
- здійснення впливу на формування ціни на землю та ставок орендної плати на земельні ділянки;
- активізація ринку земель;
- протидія спекуляції із землями;
- управління малопродуктивними землями сільськогосподарського призначення;
- консолідація земельних ресурсів тощо.

Експерт із *Туреччини* охарактеризував перші кроки із консолідації земельних ресурсів у своїй країні. На початковому етапі багато уваги приділялося роз'яснювальній роботі серед населення щодо обов'язків держави та фермерів, визначенню потреб землевласників та шляхів їх задоволення. Для фермерів перевагою участі у консолідації земельних ресурсів стало скорочення транспортних витрат і поліпшення якості доріг та отримання нових ділянок прямокутної форми, що сприяє підвищенню ефективності їх обробки.

Реалізовуючи проекти консолідації земельних ресурсів, важливе поєднання примусової і добровільної консолідації. У Туреччині, якщо 66 відсотків землевласників, які володіють 51 відсотком загальної площі земель проекту, погоджуються на консолідацію земельних ресурсів, то проект буде реалізовано.

Під час семінару представник *України* коротко представила поточні та завершені проекти у сфері розвитку сільських територій, а також окреслила виклики і ризики на шляху до створення земельного банку.

***

За результатами обговорень у робочих групах учасники семінару підготували пропозиції щодо необхідного законодавчого забезпечення діяльності багатофункціональних земельних банків.

На підсумковому засіданні визначено пріоритетні питання для винесення на розгляд наступного семінару, який відбудеться у травні-червні 2011 року.

ПРО ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ НА ЗЕМЛІ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

Наталія БЕЛІЧУК,
юрист

Громадяни України, реалізовуючи гарантоване статтею 14 Конституції України право набуття землі у власність, звертаються про безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в межах норм, встановлених статтею 121 Земельного кодексу України (ЗКУ). Однак, процес безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами породжує, що закономірно, низку питань юридичного характеру, зокрема щодо можливості та порядку безоплатної приватизації земельних ділянок, які за своїм цільовим призначенням віднесені **до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.**

Стаття 19 ЗКУ передбачає, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі **категорії:**

- землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення; землі лісогосподарського призначення; землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Визначивши особливий **правовий режим** для різних категорій земель України відповідно до їх основного цільового призначення, законодавець встановив цим для кожної з категорій особливості щодо порядку набуття прав та умови використання земель, межі права власності та права користування землями, засади державного управління та контролю за земельними ресурсами, здійснення їх охорони, відповідальність за порушення земельного законодавства тощо.

Цільове призначення земельної ділянки означає використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (стаття 1 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV із змінами і доповненнями). Відповідно до частини 1 статті 20 ЗКУ віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Стаття 81 ЗКУ передбачає, що громадяни набувають права власності на земельні ділянки на підставі, зокрема, безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності, приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування.

Відповідно до статті 121 ЗКУ громадяни України мають право на **безоплатну передачу їм земельних ділянок** із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;

ґ) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Громадянам передаються у власність та надаються у користування *землі сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва* (частина 3 статті 22 ЗКУ). При цьому ***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 (частина 1 статті 22 ЗКУ).

Таким чином, безоплатно приватизувати земельні ділянки для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, ведення садівництва громадяни України можуть лише із земель сільськогосподарського призначення. Відповідно, *безоплатно приватизувати земельну ділянку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) громадяни можуть із* ***земель житлової та громадської забудови,*** так як до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (статті 38, 40 ЗКУ).

Що стосується земель природно-заповідного фонду, то відповідно до статті 43 ЗКУ **землі природно-заповідного фонду** — це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. За змістом статті 44 Земельного кодексу України землі природно-заповідного фонду за своїм цільовим призначенням складаються із двох видів:

- землі природних територій та об'єктів (природних заповідників, національних природних парків, біосферних заповідників, регіональних ландшафтних парків, заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ);
- землі штучно створених об'єктів (ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва).

Землі природно-заповідного фонду є землями з особливим режимом охорони і повністю або частково вилучені з господарського обороту.

Стаття 45 ЗКУ передбачає, що *землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.* Разом з тим, основний нор-

мативний акт у сфері земельних відносин не визначає форм власності на землі для кожної з категорій територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Частина 3 статті 83 ЗКУ встановлює, що до земель комунальної власності, які **не можуть передаватися у приватну власність**, належать, зокрема, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом.

Відповідно до частини 3 статті 84 ЗКУ до земель державної власності, які **не можуть передаватися у комунальну власність**, належать, зокрема, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, що мають національне та загальнодержавне значення. Відповідно до положень Закону України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 р. (із змінами і доповненнями) природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки є об'єктами природно-заповідного фонду загальнодержавного значення. Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть бути як загальнодержавного, так і місцевого значення. Регіональні ландшафтні парки і заповідні урочища можуть бути лише місцевого значення. Отже, віднесення об'єктів природно-заповідного фонду до об'єктів загальнодержавного чи місцевого значення впливає на форму власності на землі природно-заповідного фонду.

Відповідно до частини 2 статті 45 ЗКУ порядок використання земель природно-заповідного фонду визначається законом. Таким законом, який визначає правові основи організації, охорони, ефективного використання природно-заповідного фонду України, відтворення його природних комплексів та об'єктів, на сьогодні є **Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 р**.

Із змісту частини 1 статті 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» території природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, можуть перебувати *лише у державній власності,* що фактично і передбачено статтею 84 ЗКУ.

Землі, на яких знаходяться регіональні ландшафтні парки, зони — буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі, включені до складу, але не надані національним природним паркам, землі, на яких знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати *як у власності Українського народу (державній власності), так і в інших формах власності, передбачених законодавством України (комунальній чи приватній).*

Землі, на яких знаходяться ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до прийняття Закону України «Про природно-заповідний фонд України», не підлягають приватизації, тобто можуть перебувати *у державній або комунальній власності.*

Землі, на яких знаходяться штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва) *можуть перебувати у приватній власності,* якщо ці об'єкти були створені на приватизованих у встановленому порядку землях.

Таким чином, чинне земельне законодавство не передбачає можливості і не встановлює порядку безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок, які відносяться до земель природно-заповідного фонду. Положення статті 45 ЗКУ, яка передбачає, що землі природно-заповідного фонду можуть перебувати, зокрема, у приватній власності, розумію таким чином, що громадяни у встановленому законодавством порядку *можуть створити на належних їм на праві власності земельних ділянках низку об'єктів природно-заповідного фонду* відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України», *і тоді земельні ділянки, на яких вони розміщені, перебуватимуть у приватній власності* (при цьому зміниться і цільове призначення земельної ділянки (чи її частини) і вона буде відноситися до земель природно-заповідного фонду та іншого при-

родоохоронного призначення). Частина 2 статті 20 ЗКУ передбачає, що ***зміна цільового призначення земель*** провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які, зокрема, приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного призначення. Компетенція органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо створення чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду передбачена статтею 53 Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Проте, і за цих умов слід мати на увазі, що відповідно до пункту 1 статті 91 ЗКУ забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням є обов'язком власників земельних ділянок.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» **території та об'єкти природно-заповідного фонду** з додержанням вимог, встановлених цим Законом та іншими законодавчими актами, **можуть використовуватися**:

- у природоохоронних цілях;
- у науково-дослідних цілях;
- в оздоровчих та інших рекреаційних цілях;
- в освітньо-виховних цілях;
- для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

Крім того, законодавство допускає додаткові види використання земель природно-заповідного фонду: для заготівлі деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливства, рибальства та інші види використання, однак усі види використання можуть здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів природно-заповідного фонду та встановленому для них правовому режиму. Цим, відповідно, і визначено межі права власності та права користування такими земельними ділянками.

На практиці трапляються випадки, коли громадяни виявляють бажання приватизувати земельні ділянки, які вони свого часу отримали у користування як **службові земельні наділи**, а зараз ці землі відносяться до земель природно-заповідного фонду.

Правове регулювання **інституту службових земельних наділів**, надання та умови користування ними містилося у Земельному кодексі Української РСР від 8 липня 1970 року (ЗК УРСР 1970 р.). Стаття 131 ЗК УРСР 1970 року передбачала, що службові земельні наділи надаються окремим категоріям працівників транспорту, лісового господарства, лісової промисловості, зв'язку, водного, рибного, мисливського господарства, а також деяких інших галузей народного господарства.

Службові земельні наділи виділялися із земель, які є в користуванні підприємств, організацій і установ відповідних міністерств і відомств, а при нестачі таких земель — із земель державного запасу і земель державного лісового фонду. Службові земельні наділи надавалися для вирощування сільськогосподарських культур, а також для сінокосіння тим працівникам, у яких в особистій власності є худоба. Відповідно до статті 133 ЗК УРСР 1970 року службовий земельний наділ надавався працівнику на час його роботи на підприємстві, в організації чи установі. *Припинення трудових відносин позбавляло особу, що звільнилася, права користуватися службовим наділом* після зняття врожаю.

Чинний земельний кодекс України інституту службових земельних наділів не передбачає і не встановлює у зв'язку з цим певних пільг чи переваг у процесі приватизації земельних ділянок, а статтею 118 встановив загальний порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами. При цьому, за змістом статті 118 чинного ЗКУ порядок безоплатної приватизації земельних ділянок спрощений для тих громадян, які приватизовують земельні ділянки, що перебувають у їх користуванні.

Таким чином, реалізація громадянами України свого **конституційного права на землю** відбувається лише у порядку та відповідно до положень, встановлених Земельним кодексом України, що має забезпечити законність у цій сфері, адже земля є основним національним багатством і від правильного правозастосування положень земельного законодавства залежатиме наскільки ми його раціонально використовуватимемо нині і чи вдасться зберегти його повноцінним для майбутніх поколінь.

УЧАСНИКИ БОЙОВИХ ДІЙ ТА ОСОБИ ПРИРІВНЯНІ ДО НИХ МАЮТЬ ПРАВО НА ПЕРШОЧЕРГОВЕ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Прошу роз'яснити порядок приватизації земельної ділянки учасником бойових дій та відповісти на запитання: чи має право учасник бойових дій на першочергову приватизацію земельної ділянки?

С. КАРДАНЕЦЬ

м. Київ

Відповідно до пункту 14 статті 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» учасники бойових дій та особи, прирівняні до них, мають право на першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва.

Чинне земельне законодавство не встановлює пільг для будь-яких категорій громадян при набутті ними прав на землю. Першочерговість розгляду заяв громадян на отримання земельних ділянок забезпечується органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади в межах їх повноважень, визначених законодавством.

Згідно із частиною першою статті 116 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) громадяни та 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, а саме пунктом 12 Перехідних положень Кодексу.

Статтею 121 Кодексу передбачено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності:

- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;
- для ведення особистого селянського господарства — не більше 2 гектарів;
- для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара.
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Згідно із частиною першою та другою статті 118 Кодексу громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

У випадку, коли громадянин України бажає отримати земельну ділянку для вище перелічених цілей із земель запасу відповідної ради (землі не надані у власність або користування), приватизація здійснюється за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Такий проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється на підставі дозволу місцевої ради або районної державної адміністрації землевпорядною організацією, яка має ліцензію на провадження землевпорядних робіт. Після затвердження проекту землеустрою органом, що надавав дозвіл на його розробку, приймається рішення про передачу земельної ділянки у власність громадянину України.

Також слід зазначити, що відповідно до частини одинадцятої статті 118 Земельного кодексу України у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

У разі незгоди з рішенням органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або їх бездіяльності, ви можете звернутися до суду, щоб захистити свої права (частина 11 статті 118 Кодексу).

Водночас, зауважимо, щоб захистити свої права ви можете звернутися й до органів прокуратури, адже відповідно до пункту п'ятого частини першої статті 121 Конституції України прокуратура України становить єдину систему, на яку покладаються нагляд за додержанням прав і свобод людини і громадянина, законів з цих питань органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами.

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР НА ЗЕМЕЛЬНОМУ АКТІ ПРИ УСПАДКУВАННІ ДІЛЯНКИ НЕ ПОТРІБНИЙ

Чи обов'язкова наявність кадастрового номера на державному земельному акті при успадкуванні ділянки? Це запитання виникло у зв'язку з тим, що нотаріус відмовився відкривати право на спадщину, оскільки відсутній кадастровий номер на державному акті.

м. Київ ***Н. ДУБНЕВИЧ***

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на які переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти. Пунктом «ж» частини другої статті 132 Земельного кодексу України встановлено, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки обов'язково повинні містити кадастровий номер земельної ділянки, що відчужується.

Таким чином, вимога щодо обов'язкового зазначення кадастрового номера земельної ділянки стосується виключно угод про перехід права власності на земельну ділянку чи житловий будинок або господарських будівель і споруд, що розташовані на такій земельній ділянці, і не розповсюджується на випадки спадкування.

Роз'яснення підготував Юрій ЧУРПІТА,
начальник відділу розгляду звернень та прийому громадян Держкомзему

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

У Земельному кодексі України та інших законах у сфері земельних відносин є немало норм, які носять декларативний характер або не мають механізмів їх реалізації. Також безсистемне та часто необґрунтоване внесення змін до земельного законодавства, особливо тих законів, які були прийняті Верховною Радою упродовж останніх двох років, призводить до розбалансованості норм та невідповідності їх до інших законодавчих актів, змін вимог до землекористувачів, породжує численні запитання як у фахівців галузі, так і у представників органів місцевого самоврядування, землекористувачів та землевласників.

Саме тому редакція вирішила започаткувати в «Землевпорядному віснику» відкритий семінар для читачів з тим, щоб розглянути ці проблемні питання, спробувати узгодити деякі норми земельного законодавства з нормами цивільного законодавства, де це можна зробити на сьогодні, а також узгодити їх із практикою, проаналізувати конкретні практичні ситуації і знайти відповіді на питання, які при цьому виникають.

У цьому випуску журналу семінар веде Алла КАЛЬНІЧЕНКО, фахівець з питань законодавчо-нормативного регулювання земельних відносин, юридичний консультант журналу.

Для початку візьмемо Закон України від 5 березня 2009 року №1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», яким були внесені зміни до Земельного кодексу України, зокрема викладена його 126 стаття у новій редакції. Що за цим Законом змінилося?

І. ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Тут, по-перше, змінився момент набуття права власності на земельну ділянку на вторинному ринку. Якщо до прийняття цього Закону право власності на земельну ділянку виникало з моменту отримання державного акта на право власності на земельну ділянку і його державної реєстрації, то сьогодні відповідно до цих змін на вторинному ринку право власності у нас посвідчується угодою про відчуження земельної ділянки та доданим до неї державним актом на право власності на земельну ділянку відчужувача з відповідними відмітками нотаріуса та органу земельних ресурсів.

Це ж саме стосується і спадщини. Тобто свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом на право власності на земельну ділянку спадкодавця з відповідними відмітками є документом, який підтверджує право власності спадкоємця.

За наявності судового рішення про визнання за особою права власності на земельну ділянку, яка перебувала у власності іншої особи (наприклад мирова угода), ніяких відміток у державному акті на право власності на земельну ділянку не проставляється. Натомість особа, до якої за рішенням суду перейшло право власності на земельну ділянку, має виготовити на своє ім'я державний акт.

Які проблеми виникають?

Перша — *це державні акти старого зразка, в яких* ***відсутні кадастрові номери.***

Коли власник такої земельної ділянки має намір її відчужити будь-яким способом — подарувати, продати тощо, передусім слід порушити питання про присвоєння кадастрового номера такій земельній ділянці.

У цьому випадку необхідно укласти договір із землевпорядною організацією, яка має ліцензію на проведення землевпорядних робіт та виготовити технічну документацію по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (ст. 25 ЗУ «Про землеустрій). Окремої технічної документації по присвоєнню кадастрового номера у нас немає. Йдеться фактично про так звану інвентаризацію земельної ділянки. Тобто заново робиться зйомка земельної ділянки, переміряється площа, відновлюються її межі і присвоюється кадастровий номер.

Друга проблема — *невідповідність площі, зазначеної у старому державному акті, і фактичній площі земельної ділянки.*

При заповненні та видачі державних актів старого зразка площа зазначалася з точністю двох цифр після коми. Крім того, площа не була настільки точно виміряна, як сьогодні це дозволяють робити сучасні прилади, а тому іноді виникають розбіжності. Якщо розбіжності незначні, то технічна документація фактично показує площу, яка є по факту на сьогодні. Тобто в державному акті може зазначатися 0,15 га, а за технічною документацією більш точні виміри площі, наприклад, 0, 1468 га, або ж у державному акті зазначена площа земельної ділянки 0,24 га, а за технічною документацією — 0,2446. Це не помилка, нині це допускається, оскільки раніше цифри закруглялися.

Бувають випадки, коли площа земельної ділянки, яка зазначена у старому державному акті на право приватної власності на землю, значно відрізняється від фактичної площі земельної ділянки. Це, як правило, свідчить про те, що відбулося самозахоплення земельної ділянки. Є випадки, коли за одну ніч огорожа пересувалася більш як на два метри в бік сусідньої земельної ділянки, або ж «нічия» прилегла земля долучалася до приватизованої земельної ділянки. У цьому випадку землевпорядна організація, яка виготовляє технічну документацію по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки, має відновити межі по площі, що зазначена у державному акті, а решту земельної ділянки власник має або викупити, або взяти в оренду, або іноді може приватизувати за іншим цільовим призначенням.

Нагадаю, що відповідно до частини четвертої статті 116 Земельного кодексу України, передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених статтею 121 цього ж Кодексу, провадиться один раз по кожному виду використання.

Третя проблема — *виникнення права власності у спадкоємців при успадкуванні ними земельної ділянки.*

Як тут бути, коли йдеться про успадкування земельної ділянки, право власності на яку посвідчено *державним актом старого зразка,* який не має кадастрового номера, і площа такої земельної ділянки викликає запитання? Технічну документацію або будь-який документ по землі замовити може тільки власник або уповноважена ним особа, тож і технічну документацію по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може замовити лише власник.

За ситуації, коли власник помер, нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину відповідно до того акта, який є (без наявності кадастрового номера), при цьому право власності у спадкоємця ще не виникає, навіть якщо є відмітка нотаріуса, оскільки таке право виникне тоді, коли орган земельних ресурсів зробить свою відмітку. Саме на цьому проміжку, коли вже є свідоцтво про право на спадщину і відмітка нотаріуса на державному акті спадкодавця, який долучений до цього свідоцтва, до проставляння відмітки органами земельних ресурсів спадкоємцем замовляється вищезгадана технічна документація та присвоюється кадастровий номер успадкованій земельній ділянці. І тільки після цього територіальним органом земельних ресурсів проставляється відмітка про внесення відомостей про перехід права власності на успадковану земельну ділянку до бази даних державного земельного кадастру. Саме з цього моменту спадкоємець визнається повноправним власником земельної ділянки.

Дещо складнішою ситуацією є та, коли *успадковується одна земельна ділянка двома, трьома, а то й більше спадкоємцями.*

Враховуючи те, що свідоцтво про право на спадщину на сьогодні видається кожному із спадкоємців, долучити до кожного з них один державний акт на право власності на земельну ділянку, яка успадковується, неможливо. За такої ситуації нотаріус має вилучити цей державний акт, залишити його у себе у справах, а кожному спадкоємцю видати свідоцтво про право на спадщину і долучити до нього нотаріально посвідчену копію державного акта спадкодавця (без будь-яких відміток). Далі спадкоємці мають замовити землевпорядній організації, яка має відповідну ліцензію, технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку; і їм уже буде видано державний акт на спільну часткову власність, де кожному буде зазначена його частка.

Крім того, оскільки за такої вище зазначеної ситуації норми статті 126 Земельного кодексу практично не працюють, серед нотаріусів України виникла певна практика дещо іншого характеру. Зокрема, при успадкуванні однієї земельної ділянки кількома спадкоємцями, особливо коли серед них є громадянин іноземної держави, такі спадкоємці укладають між собою угоду та посвідчують її нотаріально, згідно з якою один із них бере на себе обов'язок отримати цей правовстановлюючий документ — державний акт на право власності на земельну ділянку — і за необхідності при першому ж зверненні інших спадкоємців він має надати цей документ для певних цілей.

Наостанок слід зауважити, що за бажанням набувача земельної ділянки він має право виготовити державний акт на право власності на земельну ділянку на своє ім'я відразу після укладання угоди, або ж обміняти державний акт з відповідними відмітками, який виданий на ім'я відчужувача.

II. ПОДІЛ І ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відповідно до Закону України від 5.03.2009 р. №1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» поділ земельної ділянки чи об'єднання земельних ділянок може відбуватися за бажанням власника, але з дотриманням певних умов.

Коли ми говоримо про *об'єднання земельних ділянок*, слід пам'ятати, що об'єднувати можна земельні ділянки лише одного цільового призначення, які мають спільну межу. При цьому об'єднання земельних ділянок може відбуватися не тільки тоді, коли власник один, а навіть коли різні власники земельних ділянок, що мають спільну межу, хочуть об'єднати ці земельні ділянки для спільного використання.

При поділі земельної ділянки цільове призначення для новостворених земельних ділянок обов'язково залишається таким же. На етапі поділу земельної ділянки змінювати цільове призначення неможливо.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України та статті 56 Закону України «Про землеустрій» поділ і об'єднання земельних ділянок здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, право користування земельною ділянкою, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок. Якщо брати до уваги те, що до набрання чинності Закону України від 5.03.2009 р. №1066-VI поділ і об'єднання земельних ділянок здійснювався через проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, то на сьогодні цей процес значно спрощено.

Однак слід розуміти, що при поділі земельної ділянки мають бути витримані певні вимоги, й іноді є випадки, коли земельну ділянку поділити неможливо, враховуючи те, що її частина як окрема земельна ділянка з встановленим цільовим призначенням існувати не може.

Наведу такий приклад: громадянин приватизував у місті земельну ділянку площею 6 соток з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку. У 1998 році ця земельна ділянка була продана власником сімом особам. І так сталося, що кожному з них був виданий окремий державний акт, за однаковою адресою, з однаковим цільовим призначенням. І, можливо, про це ніхто ніколи не дізнався б, якби один із учасників не звернувся за дозволом на будівництво житлового будинку до органів архітектури. Там спочатку посміялися, а потім розвели руками, мовляв, на такому клаптику навіть хатинка на курячих ніжках не поміститься. Тобто є певні будівельні норми і правила, які визначають, яка площа і яка конфігурація земельної ділянки придатна для того, щоб можна було там побудувати певний об'єкт, у тому числі й житловий будинок.

І хоча частиною другою статті 56 Закону України «Про землеустрій» при поділі чи об'єднанні земельних ділянок чітко визначений перелік документів і матеріалів, з яких складається відповідна технічна документація, до якого не включено погодження органів архітектури та органів землеустрою, на мій погляд, таке погодження має бути.

Ще доцільніше до замовлення технічної документації, пов'язаної з поділом земельної ділянки, звернутися до землевпорядної організації, яка має відповідну ліцензію, та замовити схему або план поділу земельної ділянки, хоча, на жаль, чинне законодавство цього не передбачає. Далі ця схема чи план поділу земельної ділянки погоджується з органами архітектури і земельних ресурсів і на цьому етапі стає одразу зрозуміло: можна земельну ділянку поділити чи ні.

Розглянемо ще один приклад. Іноді власник земельної ділянки, маючи земельну ділянку досить значної площі для обслуговування вже існуючого будинку, також не зможе виділити незабудовану її частину в окрему земельну ділянку, оскільки там, наприклад, проходять комунікації, а, отже, використання цієї частини за цільовим призначення (для будівництва ще одного будинку) — неможливо, хоча площа начебто і дозволяє це зробити.

III. ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЇЇ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) ТА ОТРИМАННЯ КОРИСТУВАЧЕМ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧОГО ДОКУМЕНТА

Законом України від 5.03.2009 р. №1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» також викладена стаття 125 Земельного кодексу України в новій редакції. Пропоную порівняти попередню та чинну редакцію цієї статті:

Попередня редакція ст. 125 ЗКУ	Чинна редакція ст. 125 ЗКУ
1. Право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає *після одержання її власником або користувачем документа,* що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. 2. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. 3. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється.	Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають *з моменту державної реєстрації цих прав.*

Отже, враховуючи також Прикінцеві та перехідні положення вищезазначеного Закону, з 2012 року право власності виникає в особи не з дня видачі державного акта, а з дня реєстрації права власності органами юстиції, а державний акт на право власності на земельну ділянку є підставою для реєстрації такого права. До 2012 року реєстрація проводиться органами земельних ресурсів, тому дата реєстрації державного акта на право власності фактично є реєстрацією самого права.

Крім того, із статті вилучено частину третю, що дає привід до неоднозначного трактування терміну «самовільне зайняття земельної ділянки» при використанні її особами, які ще не оформили, а лише мають намір оформити користування земельною ділянкою. Наприклад, мають тільки рішення органу місцевого самоврядування про погодження місця розташування земельної ділянки, або ж про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення ділянки.

Відповідно до Закону України від 15 квітня 2008 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за порушення вимог земельного законодавства» самовільним зайняттям земельної ділянки визнаються будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду), або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними. У випадку використання земельної ділянки, що здійснюється за наявності будь-яких інших рішень зазначених органів (наприклад, рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки, про погодження місця розташування об'єкта), такі дії мають кваліфікуватися як самовільне зайняття земельної ділянки.

IV. ПРИВАТИЗАЦІЯ І «ДОПРИВАТИЗАЦІЯ»

Приватизація — форма перетворення власності, що представляє собою процес передачі державної (комунальної) власності в приватні руки. *(роздержавлення)* (Вікіпедія).

Щодо приватизації земельних ділянок, слід зазначити, що така приватизація може здійснюватися шляхом продажу земельних ділянок державної (комунальної) власності громадянам чи юридичним особам, або ж шляхом безкоштовної передачі у власність земельних ділянок громадянам України чи деяким юридичним особам.

Безкоштовна приватизація громадянами України земельних ділянок у межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України, провадиться один раз по кожному виду використання (ст. 116 ЗКУ).

Так, згідно зі статтею 121 Земельного кодексу:

1. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;
в) для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
г) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;
ґ) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;
д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Разом з тим, частиною четвертою статті 116 цього ж Кодексу встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Враховуючи наведене, громадянин України має право на безоплатну приватизацію лише однієї земельної ділянки з відповідним цільовим призначенням. Площа такої земельної ділянки може бути меншою за гранично допустиму при безоплатній приватизації або ж їй дорівнювати. Іншу земельну ділянку з аналогічним цільовим призначенням або ж її надлишок громадянин вже безкоштовно приватизувати не може, однак, він може приватизувати шляхом викупу або ж взяти в оренду.

Іноді, наприклад, виникають такі ситуації. Громадянином України в місті свого часу було приватизовано земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд площею 0,06 га та видано державний акт на право власності на земельну ділянку. Максимальна площа, яка допускається тією ж 121 статтею Земельного кодексу для безкоштовної приватизації у місті земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських споруд — 10 соток. Цей же громадянин бажає купити або успадковує інший житловий будинок на неприватизованій земельній ділянці площею 0,04 га. Мотивуючи тим, що існуюча земельна ділянка менша, ніж гранично визначена для безкоштовної приватизації, а також тим, що сума площ обох земельних ділянок не перевищує 0,10 га, подає заяву до органу місцевого самоврядування про «доприватизацію». Однак, така заява громадянина не підлягає задоволенню, оскільки такого поняття як «доприватизація» чинне законодавство не містить.

Приватизація землі громадянами за гроші. Крім безкоштовної приватизації, громадяни України, а також особи без громадянства та іноземні громадяни мають право набути у власність земельні ділянки державної (комунальної) власності за цивільно-правовими угодами.

Так, згідно зі статтею 81 Земельного кодексу України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі придбання за цивільно-правовими угодами при приватизації земельних ділянок, у тому числі і тих, що були раніше надані їм у користування.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки *несільськогосподарського призначення* в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Іноземні громадяни та особи без громадянства не можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів вільні від забудови або на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що не належать їм на праві приватної власності.

Безоплатна приватизація земельних ділянок юридичними особами.

Крім громадян України, на безоплатну приватизацію земельних ділянок мають право і деякі юридичні особи.

Так, статтею 41 Земельного кодексу України встановлено, що ***житлово-будівельним (житловим)*** та ***гаражно-будівельним кооперативам*** за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва ***передаються безоплатно у власність*** або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Відповідно до статті 42 цього ж Кодексу у разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації.

На запитання відповідає Алла КАЛЬНІЧЕНКО

СІЛЬРАДА НЕ ПОРУШУЄ ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО, ЯКЩО НАДАЄ ЗЕМЛЮ В ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ, ДЕ ІСНУЄ ЗАБУДОВА, ТА ТАМ, ДЕ ГРОМАДЯНИ ЩЕ НЕ ЗАБУДУВАЛИ ЗЕМЛІ, АЛЕ МАЮТЬ ДЕРЖАКТИ НА ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ

На території нашої ради є особливо цінні землі. На них розташовані вулиці та забудова присадибних ділянок, де люди постійно проживають.
А також на території ради є масиви, на яких генпланом заплановано та розподілено ці землі під вулиці та присадибні ділянки, але вони ще не забудовані, хоча громадяни мають державні акти на право постійного користування та право довічного володіння землею з 1992 року (тобто ті правовстановлюючі документи, які були надані їм при наданні земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських споруд (присадибна ділянка).

Нині громадяни переоформляють земельні ділянки з постійного користування у власність, а де забудова існує, оформляють право власності.
Запитання. Чи орган місцевого самоврядування не порушує п. 3 ст.149, ст. 150 Земельного кодексу України, якщо надає землю в приватну власність, де існує забудова, та там, де громадяни ще не забудували землі, але мають державні акти на право постійного користування?

О.ПРИНЬ,
голова сільради

с. Весела Тарасівська
Лутугинського району
Луганської області

Частинами першою та другою статті 118 Земельного кодексу України встановлено, що громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Статтею 150 цього ж Кодексу визначено перелік земель, які відносяться до особливо цінних та можливість їх вилучення для певних потреб, 149 стаття Кодексу встановлює порядок вилучення особливо цінних земель.

Крім того зазначаємо, що на час надання земельних ділянок у постійне користування громадянам для будівництва та обслуговування жилого будинку та господарських будівель не існувало аналогічних норм.

Згідно зі статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Отже, за наявності існуючої забудови та генерального плану села, а також враховуючи, що при приватизації земельних ділянок не змінюються цільове призначення та особи, яким надавалися земельні ділянки для садибної забудови, а також не відбувається вилучення цих земель, вважаю, що норми статей 149 та 150 при прийнятті відповідного рішення Веселотарасівською сільською радою не порушуються.

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПРИ ОФОРМЛЕННІ УГОДИ ПРОДАЖУ КВАРТИРИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ НОТАРІУС ВИМАГАЄ ВІД ВАС НЕПРАВОМІРНО

У грудні 2004 року я згідно з дарчою одержала 2 кімнати в приватизованому будинку. На території нашого двору є 2 жилих будинки. Земельна ділянка розподілена між 5 співвласниками згідно з рішенням суду. Цього року я вирішила продати свою квартиру, але з'ясувалося, що зробити це неможливо. Щоб оформити угоду продажу, потрібно нотаріусу дати довідку про кадастровий номер на земельну ділянку, а значить земельну ділянку треба приватизувати або взяти в оренду. Зробити це у моєму випадку неможливо тому, що співвласники не дають згоди.

Куди я не зверталася, ніхто не може роз'яснити — як мені бути?

Згідно з рішенням суду у мене всього-на-всього 86 квадратних метри землі. Не приватизувавши їх і не взявши в оренду, я не можу продати своє житло. Допоможіть, будь ласка, розв'язати цю непросту проблему.

Віра ПОНОМАРЕНКО

м. Полтава

Дії нотаріуса не відповідають вимогам чинного законодавства, оскільки відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України кадастровий номер та розмір земельної ділянки є істотними умовами у випадку продажу будинку, будівлі, споруди (крім багатоквартирних). У Вашому випадку є намір продати квартиру, тобто мова йде про відчуження частини житлового будинку. Крім того, оскільки здійснюється продаж квартири, мається на увазі наявність і інших квартир, а отже, мова йде про багатоквартирний житловий будинок. При цьому стаття 377 Цивільного кодексу України чітко встановлює виключення щодо необхідності зазначати у договорі купівлі-продажу квартири кадастрового номера та розміру земельної ділянки.

ЯКЩО ВЛАСНИК ЧИ ВЛАСНИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВИРІШИЛИ ЇХ ПОДІЛИТИ ЧИ ОБ'ЄДНАТИ, ОРГАН МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ АБО РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЯ ПРИЙМАЄ РШЕННЯ ПРО УТВОРЕННЯ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВІДПОВІДНОМУ НАСЕЛЕНОМУ ПУНКТІ

Чи потрібно органу місцевого самоврядування приймати рішення у випадках видачі державних актів на право власності на земельні ділянки при об'єднанні, поділі приватизованих земельних ділянок?

Якщо потрібно, то якого змісту повинно бути рішення.

Ігор ОЛЬШЕВСЬКИЙ,
міський голова

м. Здолбунів
Рівненської області

Підставою для видачі громадянам державних актів на земельні ділянки є рішення органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, суду або цивільно-правові угоди, які мають обов'язково зазначатися у відповідній графі державного акта.

При поділі або об'єднанні земельних ділянок їх власником (власниками) фактично виникають нові об'єкти — нові земельні ділянки з іншими площами, межами та новими кадастровими номерами. У деяких випадках поділ чи об'єднання земельних ділянок тягне за собою також зміну адреси. Тобто, рішенням органу місцевого самоврядування або райдержадміністрації в межах Законів України «Про землеустрій» та «Про місцеве самоврядування в Україні» про затвердження технічної документації щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, засвідчується факт утворення нових об'єктів — нових земельних ділянок у відповідному населеному пункті. Це підтверджується також наказом Держкомзему України від 22.06.2009 року № 325 «Про

затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою».

До речі, зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності також передбачає затвердження землевпорядної документації, однак вже не технічної документації, а більш складного документу — проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

НАДАННЯ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АУКЦІОНУ

Згідно з розпорядженням голови П'ятихатської районної державної адміністрації Дніпропетровської області № 777-р-07 від 05.12.2007 року мені було надано дозвіл на складання проекту відведення земельної ділянки площею 50,0 га ріллі в оренду із земель державного запасу для ведення фермерського господарства на території Саївської сільської ради.

Мною було замовлено розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. Землевпорядною організацією був розроблений проект відведення земельної ділянки, який було погоджено зі всіма відповідними службами району і цей проект погоджений районною комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням проектів із землеустрою на території П'ятихатського району (висновок № 23 від 14 червня 2010 р.). Я звернулася до П'ятихатської районної державної адміністрації із заявою про затвердження проекту землеустрою, у відповідь отримала листа про відмову — його копію додаю.

У першому номері «Землевпорядного вісника» за 2010 рік у роз'ясненні Держкомзему під заголовком «Невиконані торішні рішення про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення землі чинні до 14 жовтня 2010 року» написано чітко і однозначно: «У разі прийняття відповідними органами рішення про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки до 1 січня 2008 року передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів).

Виходячи з вище наведеного, прошу вас, поясніть, будь ласка, як мені поступати у цій ситуації.

Валентина МАКАРОВА

м. П'ятихатки
Дніпропетровської області

ПЯТИХАТСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Пунктом третім Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» із змінами встановлено, що прийняті і не виконані до набрання чинності цим Законом (14.10.2008) рішення відповідних органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки зберігають чинність протягом двох років з дня набрання чинності цим Законом, а розроблені відповідно до цих рішень проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розглядаються в установленому законом порядку. Передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів).

Отже, оскільки розпорядження райдержадміністрації про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки для надання її в оренду юридичній особі для ведення фермерського господарства прийнято до зазначеного в Законі терміну, тобто до 14.10.2008 року, проект землеустрою щодо відведення такої земельної ділянки був виготовлений та погоджений в установленому порядку, тому райдержадміністрація має затвердити такий проект землеустрою та надати земельну ділянку в оренду без проведення земельного аукціону.

СУДОВЕ РІШЕННЯ МОЖЕ БУТИ ПЕРЕГЛЯНУТЕ ЛИШЕ У ЗВ'ЯЗКУ З НОВОВИЯВЛЕНИМИ ОБСТАВИНАМИ

У 2009 році громадянином Кутковим Є.В. було самовільно збудовано нежитлову будівлю по вул. Центральна на землях Семенівської міської ради. За її позовом 19 січня 2010 року Семенівський районний суд вирішив: «Визнати збудовані та ті, що будуються громадянином Кутковим Є.В. будівлі та споруди на земельній ділянці площею 0,0087 га в м. Семенівка Чернігівської області по вул. Центральна самочинним будівництвом. Зобов'язати гр. Куткового Є.В. знести за власний рахунок будівлі та споруди... і повернути земельну ділянку Семенівській міській раді... в придатному для використання стані».

На сьогодні рішення суду через відсутність коштів у місцевій державній виконавчій службі не виконано. Водночас на адресу міськради надходять клопотання від Куткового Є.В. з проханням надати дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою на забудовану земельну ділянку. У зв'язку з ситуацією, що склалася, просимо надати роз'яснення щодо можливості прийняття такого рішення та відповідності його чинному законодавству за умови існування невиконаного рішення суду.

Олександр БИЧКОВ,
міський голова

м. Семенівна
Чернігівської області

Статтею 376 Цивільного кодексу України встановлено, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, ***за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.***

Відповідно до статей 361 та 362 Цивільного процесуального кодексу України рішення або ухвала суду, якими закінчено розгляд справи, що набрали законної сили, а також судовий наказ можуть бути переглянуті у зв'язку з нововиявленими обставинами.

Підставами для перегляду рішення, ухвали суду чи судового наказу у зв'язку з нововиявленими обставинами є:

1) істотні для справи ***обставини***, що не були і не могли бути відомі особі, яка звертається із заявою, на час розгляду справи;
2) встановлені вироком суду, що набрав законної сили, завідомо неправдиві показання свідка, завідомо неправильний висновок експерта, завідомо неправильний переклад, фальшивість документів або речових доказів, що потягли за собою ухвалення незаконного або необґрунтованого рішення;
3) скасування судового рішення, яке стало підставою для ухвалення рішення чи постановлення ухвали, що підлягають перегляду;
4) встановлена Конституційним Судом України неконституційність закону, іншого правового акта чи їх окремого положення, застосованого судом при вирішенні справи, якщо рішення суду ще не виконане.

Заяви про перегляд у зв'язку з нововиявленими обставинами можуть бути подані сторонами та іншими особами, які беруть участь у справі, протягом одного місяця з дня встановлення обставини, що є підставою для перегляду.

За інформацією, що міститься у листі, можна дійти висновку, що на час прийняття судом рішення про знесення самовільно збудованої нежитлової будівлі гр. Кутков Є.В не звертався до Семенівської міської ради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. У випадку надходження такої заяви та прийняття позитивного рішення Семенівською міською радою до Семенівського районного суду може бути подана заява про перегляд у зв'язку з нововиявленими обставинами попереднього рішення цього суду. При цьому звертаю увагу на те, що надання земельної ділянки гр. Куткову Є.В. має здійснюватися не за технічною документацією, а на підставі розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ВИЛУЧИТИ З ВАШОЇ ВЛАСНОСТІ ЧАСТИНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬРАДА НЕ МАЄ ПРАВА

Відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок» рішенням виконавчого комітету Балашівської сільської ради № 30 від 28 листопада 1996 року «Про передачу земельних ділянок в приватну власність та постійне користування» мені було передано земельну ділянку в с. Михалик у власність загальною площею 0,60 га, із них 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку і решта — для ведення підсобного господарства. Рішенням Балашівської сільської ради № 292 від 10 листопада 2009 року «Про внесення змін

до рішення Балашівської сільської ради №30 від 28.11.1996 року» цей факт був підтверджений.
Ділянка площею 0,60 га облікується за мною в земельно-кадастровій та господарській книгах Балашівської сільської ради. Виготовити державні акти на земельні ділянки я не зміг у зв'язку із скрутним становищем сім'ї.
Нині маю ось таку проблему. Допоможіть її вирішити.
Голова Балашівської сільської ради Грицик У.І. надала дозвільні документи для приватизації земельної ділянки суміжної із моєю (у тому числі за рахунок моєї земельної ділянки шириною 4 метри) і це, незважаючи на те, що там стоїть роками моя огорожа.
До речі, 11 грудня 2009 року рішенням № 229 Балашівської сільської ради «Про вилучення частини земельної ділянки» вже була спроба без мого погодження вилучити частину ділянки, що належить мені. Але це рішення опротестувала Прокуратура Березнівського району. Однак голову сільради це не зупинило. Цього року на сесіях сільради прийнято два рішення — першим надано дозвіл на виготовлення документів для приватизації земельної ділянки під будівництво житлового будинку, у тому числі за рахунок моєї земельної ділянки без відповідної згоди, другим — дозволяється виготовляти документи без погодження суміжної межі.
Нині особа, якій сільрада видала перелічені мною дозволи, виготовляє документи, які дадуть їй можливість одержати акт на землю. А мені мій наділ не приватизовують, хоча всі документи подав і заплатив гроші. У земельному відділі сказали, що можуть приватизувати тільки 0,40 га. Я на це незгодний, бо маю з ким поділитися — у мене четверо неодружених дітей.

Микола СИЧУК

с. Михалик
Березнівського району
Рівненської області

Статтею 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок» було встановлено, що право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених статтею 1 цього Декрету, посвідчується відповідною Радою народних депутатів, про що робиться запис у земельно-кадастрових документах, **з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю.**

Отже, право власності на земельні ділянки у Вас виникло саме з дня прийняття відповідного рішення 1996 року виконкомом Балашівської сільської ради. Вам залишилося отримати державні акти на право власності на земельні ділянки.

Право власності є непорушним та захищається Конституцією та законами України. Вилучити земельну ділянку з Вашої власності або її частину можливо лише за рішенням суду за певних, чітко передбачених статтею 140 Земельного кодексу підстав.

Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Враховуючи наведене, дії щодо вилучення з Вашої власності земельної ділянки суперечать Конституції України та Земельному кодексу України.

Ви, шановний Миколо Станіславовичу, нині маєте всі підстави звернутися з позовною заявою до суду і таким чином захисти свої права.

ЗАМОВИТИ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ НА БОТАНІЧНИЙ ЗАКАЗНИК У ВАШОМУ ВИПАДКУ МАЮТЬ РАЙОННА ЧИ ОБЛАСНА ДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЯ АБО ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ОРГАН МІНІСТЕРСТВА ПРИРОДИ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Враховуючи рішення Луганської обласної ради ще від 18.05.1995 року № 6/8, яким було оголошено створення ботанічного заказника «Гончарівський» площею 389 га в Сватівському районі Луганської області, який згідно з Положенням умовно знаходиться на території трьох сільських рад (умовно тому, що відсутня будь-яка технічна документація на цю заповідну зону), звертаюся до вас за відповіддю на запитання: хто зобов'язаний виготовити технічну документацію на ботанічний заказник та здійснити відмежування земель природно-заповідного фонду від інших категорій, якщо він знаходиться за існуючими межами населених пунктів сільської ради?

В.ПАВЛЕНКО,
сільський голова

с. Оборотнівка,
Сватівського району
Луганської області

Відповідно до статті 25 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» оголошення заказників провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

Встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, у вашому випадку заказника, здійснюється на підставі проекту землеустрою

щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (стаття 47 Закону України «Про землеустрій»). Відповідний проект землеустрою розробляється в порядку визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094, юридичними або фізичними особами, які мають ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону, на замовлення зацікавленої у виготовленні такої документації особи. У цьому випадку такою особою може виступати районна, на території якого оголошено заказник, чи обласна державні адміністрації або територіальний орган Міністерства природи та охорони навколишнього середовища.

ПРИ ВІДЧУЖЕННІ ОКРЕМОГО ГАРАЖА НОТАРІУС ЗАЗНАЧАЄ ПЛОЩУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА НАЛЕЖИТЬ АВТОГАРАЖНОМУ КООПЕРАТИВУ, ЇЇ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР, СЕРІЮ ТА НОМЕР ДЕРЖАКТА І ЙОГО РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР

Відчужується гараж, який знаходиться на приватизованій атогаражним кооперативом земельній ділянці. Чи потрібно власнику гаража виокремити і приватизувати земельну ділянку під гаражем, щоб присвоїти кадастровий номер і вказати площу земельної ділянки в договорі відчуження гаража? Чи піти простішим шляхом — укласти договір оренди з кооперативом?

Олена КУЧЕР,
приватний нотаріус

м.Умань
Черкаська область

Гаражно-будівельний або автогаражний кооператив — це юридична особа, створена громадянами — членами цього кооперативу. Земельна ділянка виділялася для будівництва та обслуговування кооперативу як юридичній особі. Кооператив діє на підставі чинного законодавства та власного статуту, прийнятого членами цього кооперативу. У гаражно-будівельному кооперативі є майно, яке належить самому кооперативу як юридичній особі, та майно, яке належить членам цього кооперативу.

Окремі гаражі — це власність членів кооперативу. Однак вони розміщені на загальній земельній ділянці, що належить на праві власності кооперативу як юридичній особі. Тому, при відчуженні окремого гаража нотаріусу достатньо зазначити, що він розміщений на земельній ділянці загальною площею (...) га, кадастровий номер ..., яка належить гаражно-будівельному чи авто-гаражному кооперативу на праві власності відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку серія ..., № ..., зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку (дата) за № ...

ЯКЩО ОРЕНДОДАВЦЕМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ Є ОРГАН МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ АБО ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ТО ПРИ ПОНОВЛЕННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ВОНИ УХВАЛЮЮТЬ ВІДПОВІДНЕ РІШЕННЯ

Які документи необхідні для продовження договору земельної оренди після закінчення строку, визначеного сесією для житлової добудови? Договір оренди тривав 5 років.

Інна ЧУЙКОВА

З Вашого запитання можна дійти висновку, що воно стосується поновлення договору оренди земельною ділянкою.

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору.

У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той же строк і на тих же умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

Таким чином, Вам не пізніше, ніж у місячний строк після закінчення дії договору оренди земельної ділянки необхідно звернутися до орендодавця з клопотанням про поновлення договору оренди земельної ділянки. У випадку, якщо орендодавцем є орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади, приймається відповідне рішення. Поновлення договору оренди земельної ділянки здійснюється через підписання нового договору оренди земельної ділянки, у якому мають бути збережені попередні умови або змінені частково але за взаємною згодою сторін. Додатком до такого договору має бути відповідна технічна документація.

Шановна редакціє!
Завдяки журналу щоразу з'ясовую багато незрозумілих для себе питань. Прошу у міру можливості відповісти ще на такі.

І.ГАВРИЛІВ,
землевпорядник

с. Уличне
Дрогобицького району
Львівської області

ОБ'ЄДНУВАТИ МОЖЛИВО ЛИШЕ СУМІЖНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ОДНОГО І ТОГО Ж ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Громадянин купив два житлові будинки, земельні ділянки суміжні, загальна площа не перевищує 0,25 га. Чи можна їх об'єднати в одну, оскільки виготовлення документації на видачу одного державного акта на право власності на земельну ділянку для обслуговування жилого будинку коштує 1200 грн?

Частинами другою та шостою статті 126 Земельного кодексу України (у новій редакції) встановлено, що право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
б) свідоцтвом про право на спадщину.

При набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених частиною другою цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті на право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та територіальний орган земельних ресурсів роблять відмітку про перехід права власності із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження.

Відповідно до пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 5 березня 2009 № 1066 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» посвідчення права власності на земельні ділянки документами, зазначеними у частині другій статті 126 Земельного кодексу України, поширюються також на випадки, коли зазначені документи були укладені (видані) до набрання чинності цим Законом, але державні акти на право власності на земельні ділянки видані не були. В такому випадку нотаріус, який посвідчив (видав) відповідний документ, звертається з письмовим запитом до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, про підтвердження того, що державний акт на право власності на земельну ділянку не виданий новому власнику земельної ділянки. Після надходження до нотаріуса письмового підтвердження такого факту державний акт на право власності на земельну ділянку вилучається нотаріусом із його справ та після здійснення відмітки про перехід права власності на неї, долучається до відповідного документа, зазначеного у частині другій статті 126 Земельного кодексу України. Термін розгляду зазначеного запиту органом, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, не повинен перевищувати 14 календарних днів.

Таким чином, при купівлі суміжних земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд, новий державний акт на ім'я покупця, як правило не оформляється, а нотаріусом посвідчується угода купівлі-продажу і робиться відмітка у державному акті продавця про перехід права власності на земельну ділянку до покупця. Така ж відмітка робиться відповідним територіальним органом земельних ресурсів.

Потім новий власник земельних ділянок має право замовити технічну документацію по їх об'єднанню та отримати новий державний акт вже на одну земельну ділянку. Разом з тим, слід пам'ятати, що об'єднувати можливо лише суміжні земельні ділянки одного і того ж цільового призначення. Щодо розмірів земельної ділянки, яка утворилася в результаті об'єднання, то законодавство не містить жодних норм щодо їх обмеження. Таке обмеження має місце лише при безоплатній приватизації земельних ділянок громадянами України (ст. 121 Земельного кодексу України).

КОШТИ НА РЕМОНТ ПОЛЬОВИХ ДОРІГ, МОСТІВ ПОВИННІ ВИДІЛЯТИ ЇХНІ КОРИСТУВАЧІ

За які кошти можна проводити ремонт польових доріг, мостів? Колись вони ремонтувалися за рахунок колгоспу.

За загальним правилом власник майна має утримувати його в належному стані, тобто за власний рахунок проводити при необхідності поточний або капітальний ремонт. Іноді це може бути обов'язком користувача, якщо користування здійснюється за такої умови. Крім того, кошти на

ремонт доріг, мостів тощо можуть бути перераховані інвестором при здійсненні ним інвестиційної діяльності, передбаченої відповідним договором. Також, на вищезазначені цілі можуть бути задіяні кошти, що надійшли будь-яким шляхом, незабороненим чинним законодавством.

ЗЕМЛЯМИ, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ ПІД УКОСАМИ ТА КАНАВАМИ, МАЮТЬ ОПІКУВАТИСЯ ТЕРИТОРІАЛЬНІ ГРОМАДИ І...

Земельна ділянка приватизована до огорожі, далі — укіс та стічна канава. Хто повинен чистити її та скошувати траву?

Як правило, укоси та стічна канава розміщені на землях загального користування, які перебувають у віданні місцевої ради. Утримання цих земель та об'єктів на них у належному стані є обов'язком територіальної громади. Іноді такі об'єкти передаються на баланс комунального підприємства або підприємства, землі якого межують із земельною ділянкою, на якій розміщені такі об'єкти. У сільських населених пунктах такими об'єктами, як правило, добровільно опікуються громадяни, земельні ділянки яких межують із земельними ділянками, на яких розміщені такі об'єкти, однак підкреслюємо — добровільно.

ПІЛЬГОВІ КАТЕГОРІЇ ГРОМАДЯН СПЛАЧУЮТЬ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ЛИШЕ ЗА ПОНАДНОРМОВІ ПЛОЩІ

За яких умов не звільняються від сплати земельного податку пільгові категорії громадян — власники земельних сертифікатів та державних актів на право власності на земельну ділянку?

Частиною другою статті 12 Закону України «Про плату за землю» не справляється плата за земельні ділянки, в межах граничних норм, встановлених статтею 121 Земельного кодексу України, з інвалідів I і II груп, громадян, які виховують трьох і більше дітей, та громадян, члени сімей яких проходять строкову військову службу, пенсіонерів, а також інших осіб, які користуються пільгами відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», громадян, яким у встановленому порядку видано посвідчення про те, що вони постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Крім того, відповідно до пункту 20 частини першої статті 12 цього ж Закону від земельного податку звільняються на період дії Закону України «Про фіксований сільськогосподарський податок» власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку.

Отже, якщо громадянин відноситься до пільгової категорії громадян і його земельна ділянка не перевищує гранично допустимі розміри, встановлені статтею 121 Земельного кодексу України або ж такий громадянин свою земельну частку (пай) чи земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва здав в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку, у цьому разі такий громадянин земельний податок не сплачує. Якщо ж площа земельної ділянки перевищує гранично встановлену вищезазначеною статтею Земельного кодексу, то такий громадянин сплачує податок за «надлишок».

ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ І ГОСПОДАРСЬКИХ СПОРУД БЕЗОПЛАТНО МОЖНА ПРИВАТИЗУВАТИ ЛИШЕ ОДНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Громадянину виділена земельна ділянка для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд. Другу він отримав по спадщині. Чи має право громадянин на безоплатну приватизацію 2-х земельних ділянок?

Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Частиною четвертою статті 116 цього ж Кодексу встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання.

Враховуючи це, громадянин України має право на безоплатну приватизацію лише однієї земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських споруд. Площа такої земельної ділянки може бути меншою за гранично допустиму при безоплатній приватизації або ж їй дорівнювати. Іншу земельну ділянку громадянин України, який вже використав своє право на безоплатну приватизацію, може приватизувати шляхом викупу або ж взяти в оренду.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 22 листопада 2010 р. № 1068

Київ

Про ліквідацію Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель

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

1. Ліквідувати Державну інспекцію з контролю за використанням та охороною земель.

2. Утворити комісію з ліквідації Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель і затвердити головою зазначеної комісії заступника Голови Державного комітету із земельних ресурсів Левушевського Ігоря Дмитровича.

Голові комісії:

затвердити її персональний склад і забезпечити здійснення заходів, пов'язаних з ліквідацією Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель;

поінформувати у шестимісячний строк Кабінет Міністрів України про результати проведеної роботи.

3. Державному комітетові із земельних ресурсів:

забезпечити здійснення державного контролю за використанням і охороною земель;

подати у місячний строк Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо приведення актів законодавства у відповідність з цією постановою та привести власні акти у відповідність з цією постановою.

4. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

Прем'єр-міністр України **М.АЗАРОВ**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 22 листопада 2010 р. № 1068

ПЕРЕЛІК
постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Пункт 4 постанови Кабінету Міністрів України від 26 серпня 2009 р. № 901 «Про додаткові заходи щодо врегулювання земельних відносин» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 65, ст. 2271).

2. Пункт 3 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2009 р. № 1064 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 78, ст. 2646).

3. Пункт 6 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2010 р. № 179 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 13, ст. 628).

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 червня 2010 р. № 477 «Про утворення Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель» (Офіційний вісник України, 2010 р., № 47, ст. 1528).

5. Пункт 5 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2010 р. № 619 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 55, ст. 1867).

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

08.10.2010 р. № 724

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
17 листопада 2010 р. за № 1125/18420

Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

Відповідно до статей 6 та 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2000 року № 1698 «Про затвердження переліку органів ліцензування» Н А К А З У Ю:

1. Затвердити Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, що додаються.

2. Департаменту державної експертизи землевпорядної документації та ліцензування, Юридичному департаменту забезпечити в установленому порядку подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Відділу інформаційного забезпечення роботи з громадськістю та засобами масової інформації забезпечити публікацію цього наказу у засобах масової інформації.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Держкомзему Левушевського І.Д.

Голова **І.Ю.Лисенко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів
08.10.2010 № 724

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
17 листопада 2010 р. за № 1125/18420

ЛІЦЕНЗІЙНІ УМОВИ
провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

І. Загальні положення

1.1. Ці Ліцензійні умови розроблено відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2000 року № 1698 «Про затвердження переліку органів ліцензування».

1.2. Ці Ліцензійні умови встановлюють організаційні, кваліфікаційні та технологічні вимоги до суб'єктів господарювання, які мають намір провадити або провадять господарську діяльність щодо проведення земельних торгів (продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (прав на них) на земельних торгах, що проводяться у формі аукціону відповідно до вимог земельного законодавства).

1.3. Органом ліцензування на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів є Державний комітет України із земельних ресурсів.

1.4. Суб'єкт господарювання, який має намір провадити даний вид господарської діяльності, особисто або через уповноважену ним особу звертається до Держкомзему із заявою про видачу ліцензії (додаток 1), до якої додає документи, визначені статтею 10 Закону України «Про ліцензу-

вання певних видів господарської діяльності» та пунктом 22 Переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 липня 2001 року № 756.

Заява про видачу ліцензії (про видачу копії ліцензії, про переоформлення ліцензії, про видачу дубліката ліцензії) та документи, що додаються до неї, приймаються за описом (додаток 2), копія якого видається заявнику з відміткою про дату прийняття документів органом ліцензування та за підписом відповідальної особи.

Оформлення заяв про видачу копії ліцензії, про переоформлення ліцензії та про видачу дубліката ліцензії здійснюється суб'єктами господарювання за формами, наведеними в додатках 3-5.

Заява залишається без розгляду, якщо вона подана (підписана) особою, яка не має на це повноважень, та/або якщо документи оформлені з порушенням вимог статті 10 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності», про що надається вмотивована відповідь заявнику.

1.5. У разі виникнення змін у відомостях, зазначених у документах, що додавалися до заяви про видачу ліцензії, суб'єкт господарювання зобов'язаний протягом десяти робочих днів подати до органу ліцензування відповідне повідомлення у письмовій формі разом з документами або їх нотаріально засвідченими копіями, які підтверджують зазначені зміни.

II. Організаційні вимоги до суб'єктів господарювання

2.1. Суб'єкт господарювання при провадженні господарської діяльності щодо проведення земельних торгів повинен дотримуватись вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» та інших нормативно-правових актів у галузі земельних відносин.

2.2. Суб'єкт господарювання при провадженні господарської діяльності щодо проведення земельних торгів повинен дотримуватись установленого чинним законодавством порядку прийняття та оформлення громадян на роботу відповідно до глави III Кодексу законів про працю України (укладання трудового договору з найманим працівником).

2.3. Суб'єкт господарювання повинен дотримуватись договірних зобов'язань при провадженні господарської діяльності щодо проведення земельних торгів за укладеними з ним договорами.

2.4. Суб'єкт господарювання повинен зберігати матеріали щодо проведених земельних торгів у формі аукціону не менше ніж три роки.

2.5. Суб'єкт господарювання повинен проводити земельні торги відповідно до вимог Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів у галузі земельних відносин.

2.6. Про проведені земельні торги суб'єкти господарювання повинні інформувати Держкомзем до 15 січня року, що настає за звітним роком, за формою, наведеною у додатку 6.

III. Кваліфікаційні вимоги до суб'єкта господарювання

3.1. Суб'єкт господарювання повинен мати у своєму складі не менше двох ліцитаторів (за основним місцем роботи або залучених за трудовим договором).

3.2. Ліцитатори повинні мати вищу освіту.

IV. Технологічні вимоги до суб'єкта господарювання

4.1. Суб'єкт господарювання повинен мати у власності або в користуванні обчислювальну, розмножувальну техніку, електронні засоби оперативного висвітлення інформації про земельні торги та показу фото- і картографічної інформації про земельну ділянку, необхідні для провадження виробничого процесу.

4.2. Суб'єкт господарювання повинен мати у власності або у користуванні нежитлове приміщення для персоналу, яке забезпечуватиме його функціонування.

Директор Департаменту державної експертизи землевпорядної документації та ліцензування **М.А.Шишов**

Додаток 1
до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

ЗАЯВА
про видачу ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

Заявник _____
(повне найменування суб'єкта господарювання (юридичної особи))

_____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника суб'єкта господарювання)

_____,
(місцезнаходження суб'єкта господарювання)

_____ _____ _____,
(телефон) (факс) (адреса електронної пошти)

організаційно-правова форма _____,
ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ _____,
банківські реквізити _____
(поточний рахунок, МФО,

_____.
найменування відділення банку)

Прошу видати ліцензію на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів.

Відомості про філії, інші відокремлені підрозділи, що провадитимуть діяльність на підставі ліцензії:

№ з/п	Найменування	Місцезнаходження	Телефон, факс

З порядком отримання ліцензії та Ліцензійними умовами провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, затвердженими наказом Держкомзему від 08.10.2010 № 724, зареєстрованими в Мін'юсті _____ за № _____, ознайомлений і зобов'язуюсь їх виконувати.

Заявник _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____
(дата)

Додаток 2
до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

ОПИС
документів, що додаються до заяви про видачу ліцензії, видачу копії ліцензії, переоформлення ліцензії, видачу дубліката ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

№ з/п	Найменування документа	Кількість аркушів	Відмітка про наявність (заповнюється органом ліцензування)
	РАЗОМ		

Заявник _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____
(дата)

_____ _____ _____
(посада відповідальної особи Держкомзему, яка перевірила наявність указаних в описі документів) (підпис) (ініціали, прізвище)

Дата і номер реєстрації заяви в Держкомземі: _____ № _____

Дата прийняття документів, що підтверджують внесення плати за видачу ліцензії, видачу копії ліцензії, переоформлення ліцензії, видачу дубліката ліцензії _____

Додаток 3
до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

ЗАЯВА
про видачу копії ліцензії на провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

Заявник _____
(повне найменування суб'єкта господарювання (юридичної особи))

_____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника суб'єкта господарювання)

_____,
(місцезнаходження суб'єкта господарювання)

_____ _____ _____,
(телефон) (факс) (адреса електронної пошти)

організаційно-правова форма _____,

ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ _____,

банківські реквізити _____,
(поточний рахунок, МФО,

_____
найменування відділення банку)

Прошу видати копію (копії) ліцензії (серія _____ № _____) на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, виданої_____

Дата та номер рішення про видачу ліцензії: _____ № _____

Підстава для видачі копії ліцензії: _____

Відомості про нові філії, відокремлені підрозділи, що провадитимуть діяльність на підставі ліцензії:

№ з/п	Найменування	Місцезнаходження	Телефон, факс

Заявник _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____
(дата)

Додаток 4
до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

ЗАЯВА
про переоформлення ліцензії на провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

Заявник _____
(повне найменування суб'єкта господарювання (юридичної особи))

_____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника суб'єкта господарювання)

_____,
(місцезнаходження суб'єкта господарювання)

_____ _____ _____,
(телефон) (факс) (адреса електронної пошти)

організаційно-правова форма _____,

ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ _____,

банківські реквізити _____,
(поточний рахунок, МФО,

_____
найменування відділення банку)

Прошу переоформити ліцензію (серія _____ № _____) на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, виданої _____

Дата та номер рішення про видачу ліцензії:_____ № _____

Підстава для переоформлення ліцензії _____

Відомості про нові філії, відокремлені підрозділи, що провадитимуть діяльність на підставі ліцензії:

№ з/п	Найменування	Місцезнаходження	Телефон, факс

Заявник _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____
(дата)

Додаток 5
до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

ЗАЯВА
про видачу дубліката ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів

Заявник _____
(повне найменування суб'єкта господарювання (юридичної особи))

_____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника суб'єкта господарювання)

_____,
(місцезнаходження суб'єкта господарювання)

_____ _____ _____,
(телефон) (факс) (адреса електронної пошти)

організаційно-правова форма _____,

ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ _____,

банківські реквізити _____,
(поточний рахунок, МФО,

_____
найменування відділення банку)

Прошу видати дублікат ліцензії (серія _____ № _____) на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів, виданої _____

Дата та номер рішення про видачу ліцензії: _____ № _____

Підстава для видачі дубліката ліцензії _____

Відомості про нові філії, відокремлені підрозділи, що провадитимуть діяльність на підставі ліцензії:

№ з/п	Найменування	Місцезнаходження	Телефон, факс

Заявник _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____
(дата)

Додаток 6
до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності
щодо проведення земельних торгів

ІНФОРМАЦІЯ
про проведення земельних торгів
за _____ рік

_____
(найменування ліцензіата)

№ з/п	Місце та дата проведення земельних торгів	Продавець земельної ділянки чи права оренди земельної ділянки	Назва лота	Площа земельної ділянки, га	Ціна (тис. грн)	
					стартова	продажу
1	2	3	4	5	6	7

Заявник _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____
(дата)

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

29.10.2010 р. № 770

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
19 листопада 2010 р. за № 1155/18450

Про затвердження зразків документів, необхідних для продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах

Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2010 № 805 «Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах» та з метою забезпечення проведення у 2010 році земельних торгів щодо продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення Н А К А З У Ю:

1. Затвердити зразки таких документів, що додаються:

1.1. Заяви про участь в аукціоні для фізичних осіб (громадян України, іноземців та осіб без громадянства).

1.2. Заяви про участь в аукціоні для юридичних осіб — резидентів.

1.3. Заяви про участь в аукціоні для іноземних юридичних осіб.

1.4. Довідку про отримання документів від претендента на участь в аукціоні.

1.5. Книгу реєстрації учасників аукціону.

1.6. Інформаційну картку на лот.

2. Управлінню організації ринку земель та оціночної діяльності (Горбатович С.М.), Юридичному департаменту (Харченко А.М.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Відділу роботи з громадськістю та засобами масової інформації (Зінковська Л.М.) забезпечити публікацію цього наказу в засобах масової інформації.

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

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Левушевського І.Д.

Голова **І.Ю.Лисенко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
із земельних ресурсів 29.10.2010 № 770

Реєстраційний № _____ _____
(виконавець торгів)

«___» _____ 20__ року
(дата реєстрації заяви)

ЗАЯВА
про участь в аукціоні для фізичних осіб
(громадян України, іноземців та осіб без громадянства)

Претендент на участь в аукціоні _____
(прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи)

Громадянство _____

Паспортні дані: _____, серія_____, №_____, виданий «__» ____ ____ року
(назва паспортного документа)

_____
(найменування органу, яким видано паспортний документ)

Ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів (за наявності) _____

Місце проживання: _____

Представник претендента на участь в аукціоні (за наявності) _____
(прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи)

Паспортні дані: _____, серія_____, №_____, виданий «__» ____ ____ року
(назва паспортного документа)

_____
(найменування органу, яким видано паспортний документ)

Контактні телефони уповноваженого представника: _____,
який діє на підставі _____ від «_____» _____ року № _____
(назва, дата та номер документа на вчинення дій під час аукціону)

Ознайомившись з текстом офіційного повідомлення про продаж земельної ділянки (права оренди на земельну ділянку, права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)) площею _____ га, розташованої _____, з якісними характеристиками земельної ділянки за складом та видами угідь _____, оприлюдненого _____,
(найменування джерела)

я, _____, бажаю
(прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи)

взяти участь в аукціоні та зобов'язуюсь у разі визнання переможцем аукціону протягом 15 календарних днів, але не раніше ніж через 10 календарних днів після підписання протоколу, укласти договір купівлі-продажу лота та протягом 10 банківських днів перерахувати кошти за придбаний лот на зазначений у договорі рахунок, відкритий у територіальному органі Державного казначейства України.

Згоден з умовами повернення реєстраційних та гарантійних внесків.

З порядком проведення аукціону та зі справою щодо лота, виставленого на аукціон, ознайомлений.

Додаткові відомості (за бажанням): _____

До заяви додаються:
1. _____
2. _____

_____
(підпис претендента на участь в аукціоні або його представника)

«_____» _____ 20__ року
(дата заповнення заяви)

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
із земельних ресурсів 29.10.2010 № 770

Реєстраційний № _____ _____
(виконавець торгів)

«___» _____ 20__ року
(дата реєстрації заяви)

ЗАЯВА
про участь в аукціоні для юридичних осіб — резидентів

Претендент на участь в аукціоні _____
(повне найменування юридичної особи)

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ _____

Місцезнаходження: _____

Банківські реквізити: рахунок № _____ у _____, МФО _____

Керівник _____
(прізвище, ім'я та по батькові)

Представник претендента на участь в аукціоні
_____
(прізвище, ім'я та по батькові)

Паспортні дані: серія _____, № _____, виданий «__» _____ __ року
_____
(найменування органу, яким видано паспорт)

Контактні телефони уповноваженого представника: _____,
який діє на підставі _____ від «_____» _____ року № _____
(назва, дата та номер документа на вчинення дій під час аукціону)

Ознайомившись з текстом офіційного повідомлення про продаж земельної ділянки (права оренди на земельну ділянку, права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)) площею _____ га, розташованої _____ (кадастровий номер _____), за цільовим призначенням _____, з якісними характеристиками земельної ділянки за складом та видами угідь _____, оприлюдненого _____,
(найменування джерела)
_____
(повне найменування юридичної особи)
в особі _____
(прізвище, ім'я та по батькові)
бажає взяти участь в аукціоні та зобов'язується у разі визнання переможцем аукціону протягом 15 календарних днів, але не раніше ніж через 10 календарних днів після підписання протоколу, укласти договір купівлі-продажу лота та протягом 10 банківських днів перерахувати кошти за придбаний лот на зазначений у договорі рахунок, відкритий у територіальному органі Державного казначейства України.
Згоден з умовами повернення реєстраційних та гарантійних внесків.
З порядком проведення аукціону та зі справою щодо лота, виставленого на аукціон, ознайомлений.
Додаткові відомості (за бажанням):
_____
До заяви додаються:
1. _____
2. _____
_____
(підпис уповноваженої особи претендента на участь в аукціоні або його представника)

М. П.
«_____» _____ 20__ року
(дата заповнення заяви)

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
із земельних ресурсів 29.10.2010 № 770

Реєстраційний № _____ _____
(виконавець торгів)

«___» _____ 20__ року
(дата реєстрації заяви)

ЗАЯВА
про участь в аукціоні для іноземних юридичних осіб

Претендент на участь в аукціоні _____
_____
(повне найменування юридичної особи (мовою претендента), що подає заяву)

Місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа
_____

Дані щодо реєстрації постійного представництва юридичної особи з правом ведення господарської діяльності на території України _____
(місце та номер реєстрації)

Банківські реквізити: рахунок № _____ у _____, МФО _____

Керівник _____
(прізвище, ім'я та по батькові)

Представник претендента на участь в аукціоні
_____
(прізвище, ім'я та по батькові)

Паспортні дані: серія _____, № _____, виданий «__» _____ __ року
_____
(найменування органу, яким видано паспорт)

Контактні телефони уповноваженого представника: _____,
який діє на підставі _____ від «_____» _____ року № _____
(назва, дата та номер документа на вчинення дій під час аукціону)

Ознайомившись з текстом офіційного повідомлення про продаж земельної ділянки (права оренди на земельну ділянку, права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)) площею _____ га, розташованої _____ (кадастровий номер _____), за цільовим призначенням _____, з якісними характеристиками земельної ділянки за складом та видами угідь _____, оприлюдненого _____,
(найменування джерела)
_____
(повне найменування юридичної особи)
в особі _____
(прізвище, ім'я та по батькові)
бажає взяти участь в аукціоні та зобов'язується у разі визнання переможцем аукціону протягом 15 календарних днів, але не раніше ніж через 10 календарних днів після підписання протоколу, укласти договір купівлі-продажу лота та протягом 10 банківських днів перерахувати кошти за придбаний лот на зазначений у договорі рахунок, що відкритий у територіальному органі Державного казначейства України.
Згоден з умовами повернення реєстраційних та гарантійних внесків.
З порядком проведення аукціону та зі справою щодо лота, виставленого на аукціон, ознайомлений.
Додаткові відомості (за бажанням):
_____
До заяви додаються:
1. _____
2. _____
_____
(підпис уповноваженої особи претендента на участь в аукціоні або його представника)

М. П.
«_____» _____ 20__ року
(дата заповнення заяви)

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
із земельних ресурсів 29.10.2010 № 770

ДОВІДКА
про отримання документів від претендента на участь в аукціоні
від _____ № _____

Особа, яка подала заяву на участь в аукціоні _____

(прізвище, ім'я та по батькові або повне найменування юридичної особи)

Особа, що прийняла документи _____

(повне найменування виконавця аукціону, посада, прізвище, ім'я, по батькові особи, яка прийняла документи)

«___» _____ 20__ року, _____ год. ____хв.

Перелік документів:

- ☐ Заява про участь в аукціоні на __ арк. в 1 прим.
- ☐ Копії установчих документів (установчий акт, статут або засновницький договір, положення) на ____ арк. в 1 прим.
- ☐ Копія довідки про включення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України на ____ арк. в 1 прим.
- ☐ Доручення на вчинення дій під час аукціону на __ арк. в 1 прим.
- ☐ Копія документа, що посвідчує особу, на ___ арк. в 1 прим.
- ☐ Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів на ___ арк. в 1 прим.
- ☐ Копія розрахункового документа, виписка з рахунку щодо сплати гарантійного внеску на ____ арк. в 1 прим.
- ☐ Копія розрахункового документа, виписка з рахунку щодо сплати реєстраційного внеску на ____ арк. в 1 прим.

Наявність документа позначити значком ☒

Додаткові документи: _____

Прийнято всього аркушів _____

Для отримання вхідного квитка, інформаційної картки на лот, картки учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення аукціону) претенденту на участь в аукціоні або уповноваженій ним особі необхідно з'явитися (непотрібне викреслити) за адресою: _____

«___» _____ 20__ року

(підпис особи, що подала документи) _____ (підпис особи, що прийняла документи)

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
із земельних ресурсів 29.10.2010 № 770

КНИГА
реєстрації учасників аукціону

№ з/п	№ лота, який бажає придбати учасник	Стартова ціна лота	Дата подання заяви на участь в аукціоні	Реєстраційний номер заяви учасника аукціону	Відмітка про внесення гарантійного та реєстраційного внесків	Порядковий номер учасника аукціону	Дані про учасників аукціону: для фізичних осіб — прізвище, ім'я, по батькові, серія та номер паспорта, зареєстроване місце проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів (за наявності); для іноземців та осіб без громадянства — громадянство, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), постійне місце проживання за межами України; для юридичних осіб — резидентів — найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ; для іноземних юридичних осіб — місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована ця юридична особа	Дата, підпис особи (учасника аукціону) про отримання вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення аукціону	Відмітка про реєстрацію учасників аукціону в день його проведення, підпис учасника
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
із земельних ресурсів 29.10.2010 № 770

Найменування виконавця
земельних торгів _____
Місцезнаходження, телефон,
факс, e-mail _____
Ідентифікаційний код згідно
з ЄДРПОУ _____
Рахунок, відкритий у територіальному
органі Державного казначейства
України, № _____

ІНФОРМАЦІЙНА КАРТКА

на лот № _____
(порядковий номер учасника торгів)

Номер лота _____
Назва лота _____
Стартова ціна лота _____

Характеристика лота:
місце розташування земельної ділянки: _____;
площа _____ га;
кадастровий номер _____;
нормативна грошова оцінка земельної ділянки _____;
категорія земель _____;
цільове призначення земельної ділянки _____;
види функціонального використання земельної ділянки _____;
якісні характеристики земельної ділянки за складом та видами угідь _____;
наявні та можливі обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку _____;
умови подальшого використання земельної ділянки _____;
строк, на який пропонується здійснити продаж права на земельну ділянку _____;

Додаткові відомості про лот:
наявні шляхи сполучення _____;
загальна характеристика інженерного облаштування земельної ділянки _____;
розташування земельної ділянки відносно транспортних магістралей населеного пункту _____

_____ _____ _____
(дата) (підпис) (ініціали, прізвище керівника виконавця торгів)

ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НАКАЗ

18.11.2010 р. № 813

Про затвердження технічних вимог

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книга і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Технічні вимоги до єдиного зразку бланків аркушів Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, Поземельних книг та витягів з державного земельного кадастру (далі — Технічні вимоги), що додаються.

2. Голові Республіканського Комітету по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим, начальникам Головних управлінь Держкомзему в областях, містах Києві та Севастополі забезпечити:

2.1. Виготовлення бланків аркушів Книг записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, Поземельних книг та витягів з державного земельного кадастру відповідно до Технічних вимог.

2.2. Управління (відділи) Держкомзему у районах та містах обласного значення необхідною кількістю бланків аркушів Книг записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, Поземельних книг та витягів з державного земельного кадастру за наказами про їх розподіл. Копії наказів у п'ятиденний термін надати до Держкомзему.

3. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова **І.Ю. Лисенко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету
України із земельних ресурсів

Технічні вимоги
до єдиного зразку бланків аркушів Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, Поземельної книги та витягів з державного земельного кадастру

I. Загальні положення

1.1. Технічні вимоги до єдиного зразку бланків аркушів Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, Поземельної книги та витягів з державного реєстру земель (далі — Технічні вимоги) визначають формат, опис, рівень захисту та дизайн бланків аркушів Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі (далі — Книга записів), Поземельної книги та витягів з державного земельного кадастру (далі — Витяг).

1.2. Бланк Витягу та аркуші, з яких складається Книга записів та Поземельна книга, є документами суворого обліку єдиного зразка, які заповнюються з використанням автоматизованої системи державного земельного кадастру.

1.3. Аркуші Книги записів, Поземельної книги та бланк Витягу мають формат А4.

1.4. Необхідна кількість Книг записів виготовляється із розрахунку:

для забезпечення I та IV розділами Книги записів територіальних органів Держкомзему для сільських рад, селищ міського типу та міст обласного значення;

для забезпечення II та III розділами Книги записів територіальних органів Держкомзему у районах та містах обласного значення.

1.5. Аркуші Поземельної книги та бланки Витягів виготовляються із розрахунку прогнозованої на 2011 рік кількості здійснення державної реєстрації земельних ділянок та надання Витягів у порівнянні з попередніми роками.

II. Технічні вимоги до Книг записів

2.1. Конструкція.

2.1.1. Аркуші Книги записів мають формат А4 (210 х 297 мм) жовто-коричневого кольору.

2.1.2. Комплект однієї Книги записів складається з таких аркушів:

— титульна сторінка — 1 аркуш;
— перша сторінка — 1 аркуш;
— сторінки для внесення записів — до 250 аркушів.

2.1.3. Кожна Книга записів (окремий розділ) брошурується у тверду обкладинку.

2.2. Опис Книги записів.

2.2.1. Книга записів складається з чотирьох окремих розділів. Кожен розділ є окремою книгою.

— Розділ 1 — Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку фізичних осіб;
— Розділ 2 — Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку юридичних осіб;
— Розділ 3 — Записи державної реєстрації державних актів на право постійного користування земельною ділянкою;
— Розділ 4 — Записи державної реєстрації договорів оренди землі.

2.2.2. Текстовий зміст титульної сторінки, першої сторінки та сторінок для внесення записів кожного розділу Книги записів, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі».

2.2.3. Папір з двотоновим водяним знаком «SS» для друкування титульної сторінки, першої сторінки та сторінок для внесення записів:

— маса 1 кв.м паперу — не менше 80 г;
— власна флуоресценція — не більше 3% ;
— двоступеневий водяний знак;
— наявність видимих та невидимих волокон;
— наявність хімічного захисту;
— білість — не менше 80% .

2.2.4. Друковані елементи захисту аркушу для внесення записів до Книги реєстрації:

— лицевий та зворотній боки аркуша для внесення записів задруковані рамкою та двома гільйошними сітками перемінної геометрії з товщиною ліній — 50 мкм;
— у дизайні лицевого боку використані фарби, що мають світитися при дії спеціального освітлення;
— мікрошрифт (позитивний та негативний);
— кількість фарб офсетного друку з лицевої сторони — 5, зі зворотної — 3;
— контур малого герба України з лиця надрукований бронзовою фарбою.

2.2.5. Серія надрукована офсетним способом друку і складається з двох літер.

2.2.6. Нумерація аркушів для внесення записів до Книги реєстрації здійснюється високим друком з лицевого боку і складається з семи цифр червоного кольору. Номер захищається напівпрозорою плівкою для захищення зображень.

2.2.7. Дизайн та колір титульної сторінки, першої сторінки та сторінок для записів — однакові згідно затвердженого зразка.

III. Технічні вимоги до аркушів Поземельної книги та бланків Витягу

3. Конструкція.

3.1. Аркуші Поземельної книги та бланки Витягів мають формат А4 (210 х 297 мм) жовто-коричневого кольору.

3.2. Текстовий зміст аркушів Поземельної книги та бланків Витягів, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі».

3.2.1. Папір з двотоновим водяним знаком «SS» для аркушів Поземельної книги та бланків Витягів:

— маса 1 кв.м паперу — не менше 80 г;
— власна флуоресценція — не більше 3% ;
— двоступеневий водяний знак;
— наявність видимих та невидимих волокон;
— наявність хімічного захисту;
— білість — не менше 80% .

3.2.2. Друковані елементи захисту аркушів Поземельної книги та бланків Витягів:

— лицевий та зворотній боки аркуша (бланку) задруковані рамкою та двома гільйошними сітками перемінної геометрії з товщиною ліній — 50 мкм;
— у дизайні лицевого боку використані фарби, що мають світитися при дії спеціального освітлення;
— мікрошрифт (позитивний та негативний);
— кількість фарб офсетного друку з лицевої сторони — 5, зі зворотної — 3;
— контур малого герба України з лиця надрукований бронзовою фарбою.

3.2.3. Серія надрукована офсетним способом друку і складається з двох літер.

3.2.4. Нумерація аркушів Поземельної книги та бланків Витягів здійснюється високим друком з лицевої сторони і складається з семи цифр червоного кольору. Номер захищається напівпрозорою плівкою для захищення зображень.

3.2.5. Дизайн та колір аркушів Поземельної книги та бланків Витягів однакові згідно затвердженого зразка.

Директор Департаменту державного земельного кадастру **І.В. Славін**

РЕКОМЕНДАЦІЇ
ПРЕЗИДІЇ ВИЩОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ УКРАЇНИ
від 02.02.2010 № 04-06/15

Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства

З метою однакового і правильного застосування норм матеріального і процесуального права у розгляді спорів, пов'язаних із земельними відносинами, президія Вищого господарського суду України вважає за необхідне надати такі рекомендації.

1. Юрисдикція господарських судів щодо спорів, пов'язаних із застосуванням земельного законодавства

1.1. У визначенні юрисдикції господарських судів щодо вирішення спорів, які виникають із земельних правовідносин, господарським судам необхідно враховувати таке.

Господарським судам необхідно розрізняти участь державних органів та органів місцевого самоврядування у земельних відносинах як суб'єктів владних повноважень та як органів, що реалізують права держави, територіальних громад та Українського народу в цілому, як власників землі.

Владні повноваження державних органів та органів місцевого самоврядування реалізуються у відносинах, пов'язаних з управлінням в галузі використання земель, врегульованих розділом VII Земельного кодексу України (далі — ЗК України), зокрема, встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень, планування використання земель, землеустрій, контроль за використанням та охороною земель, моніторинг земель, ведення державного земельного кадастру, у відносинах охорони земель, врегульованих розділом VI ЗК України; у відносинах, визначених частиною 1 статті 16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 року № 1559-VI, та інших відносинах, пов'язаних із застосуванням земельного законодавства. Відповідно, вирішення спорів, що виникають з цих правовідносин, не належить до компетенції господарських судів.

Відповідно до статті 13 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють від імені Українського народу права власника в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Відповідно до статті 14 Конституції України право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Виходячи з вказаних положень Конституції України, а також зі статей 177 та 181 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав.

З положень статей 13, 14, 140, 142, 143 Конституції України, статей 11, 16, 167, 169, 374 ЦК України, статей 2,8, 133 Господарського кодексу України (далі — ГК України), статей 80, 84, 123, 124, 127, 128 ЗК України випливає, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у правовідносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності (надання земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність або у користування, відчуження земельних ділянок державної або комунальної власності, укладення, зміна, розірвання договорів купівлі-продажу, ренти, оренди земельної ділянки, про встановлення сервітуту, суперфіцію, емфітевзису та інших договорів щодо земельних ділянок, в тому числі прийняття державними органами та органами місцевого самоврядування відповідних рішень) діють як органи, через які держава або територіальна громада реалізують повноваження власника земельних ділянок.

Спори, що виникають з правовідносин, у яких державні органи та органи місцевого самоврядування реалізують повноваження власника землі, підвідомчі господарським судам.

1.2. За змістом статей 13, 14 Конституції України, статті 11 ЦК України, статей 123, 124, 127, 128 ЗК України рішення органу місцевого самоврядування або державної адміністрації про надання земельної ділянки господарюючому суб'єкту у власність або у користування втілює волевиявлення власника землі і реалізується у цивільних правовідносинах з урахуванням вимог ЗК України, спрямованих на раціональне використання землі як об'єкта нерухомості (власності).

1.3. Громадяни та юридичні особи у визначеному законом порядку набувають прав власності та користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення для ведення господарської діяльності або задоволення особистих потреб.

Відносини щодо набуття та реалізації громадянами, юридичними особами прав на земельні ділянки та цивільного обороту земельних ділянок ґрунтуються на засадах рівності сторін і є цивільно-правовими.

1.4. Господарським судам у вирішенні питання щодо підвідомчості спору, що виник із земельних

правовідносин, слід аналізувати не лише предмет та склад сторін спору, але і його підставу, яка розкриває характер спірних правовідносин між сторонами і вказує на рівність або адміністративне підпорядкування сторін спору.

Зокрема, посилання позивача на порушення положень ЦК України та ГК України як на правову підставу позовних вимог вказують на приватноправовий характер спору.

1.5. Спір, що виник внаслідок порушення права суб'єкта господарської діяльності на земельну ділянку, в тому числі органами державної влади та місцевого самоврядування, є спором про право і підлягає розгляду за правилами Господарського процесуального кодексу України (далі — ГПК України).

Спори щодо оскарження актів органів державної влади, органів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування, на підставі яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права і обов'язки (спір про право), не є публічно-правовими і розглядаються за правилами ГПК України, оскільки у відносинах, де вказані органи виступають у ролі власників землі відповідно до статті 14 Конституції України, вони є рівними учасниками земельних відносин з іншими суб'єктами таких правовідносин (юридичними та фізичними особами, у тому числі суб'єктами підприємницької діяльності).

1.6. В порядку господарського судочинства розгляду підлягають, зокрема, такі категорії спорів:

— з питань набуття та реалізації юридичними особами (в т.ч. суб'єктами підприємницької діяльності), органами місцевого самоврядування та державою права на земельні ділянки;
— визнання незаконними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань передачі земельних ділянок у власність чи надання у користування, припинення права власності на ділянки, вилучення земельних ділянок із користування;
— пов'язані із захистом права власності або права користування земельною ділянкою (в тому числі відновлення порушеного права третьою особою, яка на підставі рішень державних органів або органів місцевого самоврядування претендує на спірну земельну ділянку);
— про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок;
— про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою;
— пов'язані з набуттям, зміною та припиненням права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
— про встановлення, зміну та припинення земельного сервітуту;
— про стягнення заборгованості з орендної плати за договором користування земельною ділянкою;
— інші спори, пов'язані з правами суб'єктів господарювання на земельні ділянки.

1.7. Пред'явлення в межах спору щодо права на земельну ділянку похідних вимог до відповідача, як суб'єкта владних повноважень, не змінює господарської підвідомчості спору.

2. Вирішення спорів, пов'язаних з правом власності на земельні ділянки

2.1. У вирішенні спорів про право на земельну ділянку (в т.ч. право власності, право постійного користування та право оренди) судам слід враховувати, що момент виникнення відповідного права користування земельною ділянкою визначено статтею 18 Закону України «Про оренду землі» та статтею 125 ЗК України, а документи, що посвідчують право на земельну ділянку — статтею 126 цього Кодексу.

При цьому, слід зауважити, що Законом від 05.03.2009 року № 1066-VI статтю 125 ЗК України викладено в новій редакції, згідно з якою право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

2.2. Частиною 2 статті 82 ЗК України встановлено обмеження у набутті у власність земельних ділянок іноземними юридичними особами.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами 1 та 2 статті 82 ЗК України, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб (частина 3 названої статті).

При визначенні понять іноземної юридичної особи та спільного підприємства судам слід враховувати положення статті 1 Закону України «Про зовнішньоекономічну діяльність», статті 25 Закону України «Про міжнародне приватне право».

У вирішенні відповідної категорії спорів господарським судам також слід виходити з того, що мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення не може поширюватися на частину 4 статті 82 ЗК України, оскільки ця норма встановлює обов'язок іноземного підприємства здійснити відчуження земель сільськогосподарського призначення.

2.3. Щодо позовних вимог про визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, то така вимога, як правило, заявляється як відновлення права з наслідками, передбаченими законодавством, а тому вирішення такого питання є похідним від встановлення права власності (права користування) спірною земельною ділянкою. Отже, при визнанні недійсним рішення, розпорядження, угоди, тощо, на підставі якої виданий акт, останній підлягає поверненню органу, що його видав (пункт 3.10 Інструкції про порядок скла-

дання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 року № 43). З урахуванням цього визнання акта незаконним у судовому порядку не вимагається. Оцінка цих обставин має міститись не в резолютивній, а в мотивувальній частині рішення.

2.4. З позовами про визнання недійсними угод мають право звертатися не лише сторони цих угод (договорів), а також особи, зацікавлені у придбанні земельної ділянки, що є предметом спірного договору. При цьому, інтерес такої особи стосовно придбання у власність земельної ділянки має бути законним, не суперечити Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам, а також відповідати критеріям охоронюваного законом інтересу, офіційне тлумачення якого надане в резолютивній частині рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 року № 18-рп/2004 (справа № 1-10/2004).

У спорах про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки та витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння при розгляді клопотання про забезпечення позову судам за наявності відомостей про те, що відповідачами можливе вчинення дій направлених на отримання державного акта на право власності на спірну земельну ділянку з метою її відчуження або вчинення інших дій щодо розпорядження нею в подальшому, слід задовольняти клопотання про забезпечення позову, зокрема шляхом встановлення заборони реєструвати право власності на таку земельну ділянку, відчужувати її будь-яким способом, передавати в іпотеку, користування, а також використовувати зазначену земельну ділянку або її частину. Оскільки такі заходи перебувають у необхідному правовому зв'язку із заявленими позовними вимогами та їх предметом, їх невжиття може ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду в майбутньому у разі задоволення позову.

3. Вирішення спорів, пов'язаних з правом користування земельними ділянками

3.1. Порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам визначено статтею 123 ЗК України.

У вирішенні спорів відповідної категорії господарським судам слід враховувати, що земельні ділянки у постійне користування передаються у порядку відведення безоплатно з наступним посвідченням цього права шляхом видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою повноважним органом у разі надання в таке користування земель державної або комунальної власності.

Право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених законодавством.

3.2. Статтею 92 ЗК України передбачено, що право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, а також громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. Однак, ця норма не обмежує і не скасовує наявне право постійного користування земельними ділянками, набуте особами в установлених законодавством випадках за станом на 01.01.2002 року до його переоформлення (див. резолютивну частину рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 року № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005).

Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю та державні акти на право постійного користування землею залишаються дійсними і підлягають заміні в разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

3.3. Перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою встановлений статтею 141 ЗК України.

Поза межами підстав, визначених у названій статті, дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права, не є підставою для припинення права користування земельною ділянкою.

При вирішенні питання про застосування позовної давності в разі пред'явлення позову про визнання недійсним акта органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, яким порушено право власності або інше речове право, слід враховувати, що відповідно до пункту 4 частини 1 статті 268 ЦК України такий позовний строк відсутній.

Слід звернути увагу судів на те, що відповідно до частини 2 статті 149 ЗК України вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів у випадках, передбачених законом, на компенсаційних засадах з встановленням повноважень органів, які здійснюють таке вилучення, та обмежень, встановлених статтею 151 ЗК України.

Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, врегульовано статтею 144 ЗК України.

3.4. Відповідно до статті 93 ЗК України та статті 1 Закону України «Про оренду землі» право оренди

земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

З урахуванням положень статті 3 ЗК України правове регулювання відповідних відносин здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди землі не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у ЦК України.

Суб'єкт господарювання має право на визнання за ним права на оренду земельної ділянки лише за умов дотримання вимог статті 124 ЗК України і статті 16 Закону України «Про оренду землі».

Суди мають враховувати, що згідно зі статтею 20 ГК України одним із способів захисту прав суб'єктів господарювання є визнання наявності або відсутності прав на земельну ділянку способом, визначеним у статті 152 ЗК України.

3.4.1. Оскільки право на оренду і відповідне користування земельною ділянкою виникає на підставі договору оренди, укладеного у встановленому законом порядку, за яким між сторонами виникають конкретні права та обов'язки, то судам слід виходити з того, що проект відведення земельної ділянки не є правовстановлюючим документом, спрямованим на набуття, зміну або припинення прав та обов'язків сторін, а є лише невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки (частина 4 статті 15 Закону України «Про оренду землі»).

У розгляді спору, предметом якого є визнання недійсним проекту відведення земельної ділянки, слід враховувати, що такі вимоги повинні розглядатися у причинному зв'язку з рішеннями органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування. Як невід'ємна частина договору оренди, проект відведення земельної ділянки має відповідати вимогам, визначеним в актах названих органів.

3.4.2. Право користування (в т.ч. на правах оренди) земельною ділянкою, на якій знаходиться нерухомість, переходить до набувача об'єктів нерухомості, винятково за умови, якщо в момент їх відчуження у попереднього власника, згідно вимог земельного законодавства України, таке право було і воно належним чином посвідчене.

У вирішенні спорів про право власника об'єкта нерухомості на земельну ділянку, на якій він розташований, судам слід враховувати, що виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (продовження, поновлення) договору оренди земельної ділянки, що випливає з положень статті 377 ЦК України і статті 120 ЗК України.

При цьому, реєстрація права власності на будівлю і споруду автоматично не тягне за собою перехід права користування земельною ділянкою під нею, оскільки в наведених вище нормах цивільного та земельного законодавства йдеться про перехід права власності на землю при переході права власності на об'єкт нерухомості на підставі договору відчуження.

Разом з тим, виникнення права власності на об'єкт нерухомості не на підставі договору відчуження не тягне за собою безумовного переходу права власності на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, а вимагає в цьому випадку окремого договірно-правового регулювання шляхом укладання відповідних цивільно-правових угод між власником земельної ділянки і власником споруди в установленому порядку. При цьому, закон не встановлює обов'язковість укладання чи поновлення з вказаних підстав договору оренди земельної ділянки, на якій розташована будівля, проте визначає переважне право власника об'єкта нерухомості на ділянку, на якій він розташований.

Отже, правочини, що тягнуть перехід права власності на об'єкт нерухомості, одночасно є підставою для переходу права на землю, проте оформлення такого права здійснюється у встановленому законом порядку.

Таким чином, у вирішенні відповідної категорії спорів судам необхідно досліджувати умови договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості та наявність у особи — продавця визначених законом правовстановлюючих документів на землю. Водночас, суди мають встановлювати правовий режим об'єктів, що є предметом спору, зокрема, чи підпадає дане майно під категорію нерухомого, а якщо так, то чи було проведено державну реєстрацію права власності на нього відповідно до чинного законодавства, враховуючи положення статей 331, 376 ЦК України та статей 116, 123, 124 ЗК України, якщо земельна ділянка під спірним об'єктом знаходиться у державній або комунальній власності.

У вирішенні спорів судам слід враховувати положення статті 126 ЗК України у редакції Закону від 05.03.2009 року № 1066-VI, яка набрала чинності з 02.05.2009. Згідно з частиною 6 названої статті орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку відповідно до документа, на підставі якого відбулося відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа.

3.4.3. При розгляді справ за позовами до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування у разі незгоди з рішеннями з питань, віднесених у галузі земельних відносин до їх компетенції (зокрема про відмову у передачі земельної ділянки у власність чи користування, у продажі земельної ділянки, у наданні дозволу і вимог на розроблення проекту відведення земельної ділянки, тощо), суд за наявності підстав для задоволення позову визнає рішення такого органу недійсним і зобов'язує його залежно від характеру спору виконати певні дії на захист порушеного права, передбачені його компетенцією (або не

вчиняти чи припинити їх), як цього вимагає законодавство, або надає право позивачеві вчинити певні дії для усунення порушень його права.

Безпосередньо суд вирішує ці питання по суті, якщо це відповідає закону (наприклад, визнає відповідно до частини 3 статті 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» право на земельну частку (пай) якщо районною (міською) державною адміністрацією безпідставно відмовлено у видачі документа, що посвідчує право на земельну частку (пай); вирішує відповідно до частини 4 статті 7 Закону України «Про фермерське господарство» питання про надання земельної ділянки у власність або оренду для створення фермерського господарства, якщо відповідна районна або міська державна адміністрація чи орган місцевого самоврядування безпідставно відмовили в цьому або, незважаючи на рішення суду, що зобов'язує їх розглянути заяву з цього приводу, не розглядають її за наявності необхідних документів). В інших випадках суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі, тощо.

Для з'ясування питання ідентифікації земельної ділянки, відносно якої органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято оскаржуване рішення, зокрема, у разі наявності різних адрес розташування спірної земельної ділянки (що може бути зумовлено рядом обставин, в т.ч. відсутністю офіційної адреси та її встановленням згідно найближчих вулиць), суди мають вжити заходів для визначення земельної ділянки з урахуванням існуючої земельно-кадастрової інформації, зокрема, даних державного земельного кадастру щодо її місця розташування, включаючи застосування просторових координат та кадастрових номерів, встановлених в межах кадастрового зонування, а також правового режиму земельної ділянки, класифікації, кількісної та якісної характеристики, виходячи з засад Закону України «Про землеустрій» та Закону України «Про планування і забудову територій».

У вирішенні спору у разі з'ясування, що на час прийняття уповноваженим органом рішення щодо зменшення земельної ділянки, яка передається в користування (попередньо визначеної відповідним органом), особа не мала документів, що посвідчують право на таку земельну ділянку, суди мають виходити з того, що з урахуванням таких обставин орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування діє в межах передбачених законом повноважень, оскільки фактично не припиняє права особи на землю, так як остання у встановленому порядку такого права ще не набула.

3.4.4. Оскільки зі змісту статті 12 ЗК України вбачається, що розпорядження землями територіальної громади міста, у тому числі надання їх у користування, належить до повноважень міської ради та здійснюється відповідно до вимог цього Кодексу, то в будь-якому спорі, що стосується права користування земельною ділянкою, що належить до земель державної та комунальної власності, суд має залучити до участі у справі відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування.

3.4.5. З урахуванням того, що необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки, зобов'язання цього органу у судовому порядку укласти такий договір або ж продовжити дію договору за відсутності вказаного рішення є порушенням його виключної передбаченої Конституцією України компетенції.

Якщо на час звернення до суду позивачем не надано доказів прийняття відповідним органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про передачу йому в оренду спірної земельної ділянки, вимоги про зобов'язання такого органу укласти договір оренди задоволенню не підлягають.

3.4.6. У вирішенні спорів, пов'язаних з поновленням (пролонгацією) договорів оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, судам слід враховувати положення статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Як вбачається зі змісту частини 3 статті 33 Закону України «Про оренду землі», нею не передбачено порядок автоматичного поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін, а лише визначено, що в цьому разі договір підлягає поновленню. Вказана норма не передбачає зміну відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, яке є підставою для надання в оренду земельної ділянки, щодо встановлених в ньому строків оренди.

Відтак, якщо за законом такий договір підлягає поновленню, то таке поновлення має здійснюватися за волевиявленням сторін. Таке волевиявлення має бути оформлене відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішенням міської ради.

За відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, підстави для задоволення вимог позивача про зміну строку дії договору відсутні, а у випадку незгоди орендодавця щодо подовження договору оренди земельної ділянки орендар зобов'язаний звільнити займану земельну ділянку, привівши її у належний стан.

3.4.7. Судам слід враховувати, що при розгляді спору про внесення змін до договору, зацікавлена сторона або прокурор в її інтересах повинен ставити перед судом питання про внесення змін до договору, а не про зобов'язання відповідача внести такі зміни

до договору. Оскільки відповідно до частини 1 статті 626 ЦК України договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, зобов'язання в судовому порядку другої сторони за договором внести до нього зміни суперечить законодавству.

У разі прийняття уповноваженим органом рішення про внесення змін щодо ставок орендної плати за землю та затвердження нових коефіцієнтів, що використовуються для розрахунку орендної плати за земельні ділянки, такі обставини можуть бути не взяті судом до уваги лише у разі скасування такого рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в установленому законом порядку.

При цьому, згідно з частиною 3 статті 653 ЦК України якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.

3.4.8. У вирішенні спорів про розірвання договору оренди земельної ділянки судам слід враховувати, що відповідно до статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

У разі встановлення порушень, передбачених статтею 143 ЗК України, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, який суперечить екологічним вимогам, суди, керуючись статтею 32 Закону України «Про оренду землі», мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди. Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, що може підтверджуватися, наприклад, актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією.

Разом з тим, слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не така підстава, як невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

У вирішенні спорів про розірвання договору оренди землі з підстав невиконання або несвоєчасного виконання орендарем визначеного договором обов'язку щодо здачі об'єкта будівництва в експлуатацію у встановлений граничний строк слід виходити з положень Законів України «Про основи містобудування» та «Про планування і забудову територій» та відповідних обставин, які впливають або могли б вплинути на порушення строків будівництва та введення в експлуатацію об'єкта. У вирішенні таких спорів суди мають з'ясовувати, у чому полягає шкода, завдана органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у зв'язку з зазначеною обставиною, та чим саме така обставина порушує чи обмежує права орендодавця, а відтак чи буде це істотним порушенням умов договору оренди, що в подальшому може потягнути його розірвання. При цьому, судами також мають досліджуватись якісні характеристики об'єкта будівництва, об'єм будівництва, а також реальні строки здачі в експлуатацію об'єкта, що має визначатись проектом будівництва, який, відповідно, має бути предметом вивчення судом.

У вирішенні спорів про розірвання договору оренди з підстав заборгованості з орендної плати слід виходити з того, що згідно зі статтями 1, 13 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі.

Разом з тим, доводи про наявність заборгованості по орендній платі мають підтверджуватись належними доказами, наприклад, довідкою, виданою державною податковою інспекцією про наявність (або відсутність) заборгованості по земельному податку та оренді землі.

3.4.9. Для правильного вирішення спору про визнання недійсним договору оренди суттєве значення має з'ясування правового режиму спірної земельної ділянки та дотримання сторонами порядку передачі її в оренду у відповідності до вимог статей 84, 118, 123, 124 ЗК України з урахуванням необхідності, у певних випадках, дотримання порядку її вилучення. З огляду на це, судам потрібно встановлювати наявність повноважень у відповідної ради у вирішенні питання щодо затвердження проекту відведення і передачі спірної земельної ділянки в оренду, а отже й підставність укладення спірного договору.

При цьому, необхідно враховувати, що земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси площею понад 1 гектар для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, крім випадків, визначених частинами п'ятою — восьмою статті 149 ЗК України, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу, вилучає Кабінет Міністрів України.

Крім того, у спорах про визнання договорів оренди землі недійсними судам належить ретельно з'ясовувати наявність відповідних повноважень у осіб, якими підписується договір, зокрема виходячи з вимог статті 42 Закону України «Про місцеве само-

врядування в Україні» (повноваження міського голови закінчуються в момент вступу на цю посаду іншої обраної особи).

У вирішенні спорів відповідної категорії суди мають з'ясовувати наявність на момент укладення спірного договору оренди рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки, оскільки його відсутність суперечить вимогам пункту 5 частини 4 статті 15 Закону України «Про оренду землі» та пункту 3 Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 року № 677.

Також, розглядаючи справи у спорах про визнання недійсними договорів оренди, судам необхідно надавати правову оцінку питанню чинності рішень (розпоряджень), на підставі яких було укладено такі договори.

Як передбачено частиною 2 статті 13 ЦК України при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині, а тому за умови, якщо судами буде встановлено факт передачі в оренду земельної ділянки, на якій знаходиться майно (нерухомість), що належить іншій особі на праві власності, суди мають правові підстави для визнання спірного договору недійсним, оскільки відповідно до частини 1 статті 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.

Положеннями Указу Президента України від 08.08.1995 року № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» акціонерам сільськогосподарського акціонерного товариства гарантовано право на отримання земельного паю, а в подальшому на виділення його в натурі та оформлення у приватну власність, а тому за умови наявності звернень акціонерів з проханням виділити земельні паї в натурі та надати їм землю для ведення особистого селянського господарства, укладення договору оренди землі з іншими особами є неправомірним, що в свою чергу може бути підставою для визнання відповідного договору оренди недійсним в судовому порядку.

При вирішенні відповідної категорії спорів судам слід враховувати вимоги законодавства щодо реєстрації договору оренди у структурному підрозділі державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» згідно постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 року № 2073 «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» та Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 року № 43, а також суб'єктний склад сторін таких договорів, враховуючи те, що власники земельних паїв, як правило, є сторонами у відповідних угодах, та не можуть бути сторонами у господарському процесі.

Слід зауважити, що визнаючи спірний договір недійсним, суди мають враховувати положення ЦК України щодо моменту, з якого угода вважається недійсною, а саме: угода, визнана недійсною, вважається недійсною з моменту її укладення. Проте, якщо з самого змісту угоди випливає, що вона може бути припинена лише на майбутнє, дія угоди визнається недійсною і припиняється на майбутнє. Це зумовлюється тим, що за угодами про оренду землі неможливе застосування реституції.

3.5. Поняття, зміст та підстави встановлення і припинення земельного сервітуту визначені главою 32 ЦК України (статті 401 — 406), главою 16 ЗК України (статті 98 — 102).

3.5.1. Господарським судам для визначення правильності обрання позивачем способу захисту порушеного права необхідно розмежовувати встановлення сервітуту та усунення перешкод у користуванні майном (негаторний позов).

У зв'язку з цим слід звернути увагу господарських судів на те, що основним критерієм цього є наявність або відсутність протиправного характеру дій відповідача.

За відсутності протиправного характеру дій відповідача виключається можливість задоволення негаторного позову про усунення перешкод у користуванні майном. У такому разі позивач для задоволення потреби у доступі до свого нерухомого майна повинен вжити заходів для встановлення земельного сервітуту або іншим способом отримати право користування земельною ділянкою.

3.5.2. За змістом частини 1 статті 98 ЗК України земельний сервітут (крім особистого) може бути встановлений для власника або землекористувача сусідньої земельної ділянки. Відповідно, вимоги особи, яка не є таким власником або користувачем, про встановлення сервітуту для проходу (проїзду) задоволенню не підлягають.

Види права земельного сервітуту визначає стаття 99 ЗК України, положення якої є такими, що встановлюють підстави, за наявності яких можливе звернення з вимогою про встановлення сервітуту. Вказана стаття визначає конкретних суб'єктів, між якими виникають відносини щодо сервітуту. Вимагати встановлення земельних сервітутів можуть власники або землекористувачі земельних ділянок. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, який потребує використання суміжної (сусідньої) земельної ділянки, щоб усунути недоліки своєї

ділянки, обумовлені її місцем розташування або природним станом.

3.5.3. Відповідно до частини 1 статті 402 ЦК України та частині 1 статті 100 ЗК України суд може винести рішення про встановлення сервітуту, умови якого визначаються судом з урахуванням обставин справи.

Прийняття судом рішення у переддоговірному спорі щодо договору про встановлення сервітуту нормами матеріального і процесуального права не передбачено.

3.5.4. Відповідно до частини 3 статті 402 ЦК України спір про встановлення сервітуту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та його умови. У зв'язку з цим господарським судам необхідно враховувати, що обов'язковою умовою звернення до суду з позовом про встановлення сервітуту є вжиття особою, яка вимагає встановлення сервітуту, заходів щодо встановлення сервітуту за домовленістю з власником (володільцем) відповідної земельної ділянки.

Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулась до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), господарським судам слід відмовляти у задоволенні відповідних вимог на підставі статті 16 ЦК України, статті 1 ГПК України у зв'язку з відсутністю у такої особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

3.5.5. Обов'язковою умовою встановлення земельного сервітуту є неможливість задоволення потреби особи, яка вимагає встановлення сервітуту, в інший спосіб.

Під час розгляду справи у спорі про встановлення земельного сервітуту господарським судам належить з'ясовувати, з яких причин позивач не може використовувати належне йому майно. Не підлягають задоволенню позовні вимоги про встановлення земельного сервітуту, якщо судом встановлено, що неможливість використання майна зумовлена діями самого позивача.

3.5.6. У вирішенні спорів про встановлення сервітуту суд має враховувати, що обов'язок обґрунтування площі і меж чужої земельної ділянки, встановлення сервітуту на яку вимагає позивач, а також виготовлення проекту технічного (кадастрового) плану спірної земельної ділянки покладається на позивача.

3.5.7. У разі, якщо підставою позову про встановлення земельного сервітуту є недосягнення сторонами згоди щодо окремих умов встановлення сервітуту, господарський суд, встановлюючи сервітут своїм рішенням, не позбавлений права враховувати досягнуту сторонами домовленість щодо умов сервітуту.

3.5.8. При визначенні умов сервітуту необхідно враховувати витрати власника (володільця) земельної ділянки щодо сплати орендної плати, земельного податку, утримання прибудинкової території і т.ін. в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут.

3.5.9. У рішенні суду про встановлення сервітуту має бути чітко вказано яке саме право користування чужою земельною ділянкою, передбачене статтею 99 ЗК України, встановлюється.

3.5.10. Складовою договору про встановлення земельного сервітуту має бути план земельної ділянки.

Користування сервітуарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервітуту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервітуту недійсним у судовому порядку.

3.6. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) є речовим правом на земельну ділянку, врегульованим главою 34 ЦК України та главою 161 ЗК України.

3.6.1. Договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від договору оренди, тому положення законодавства про суперфіцій не підлягають застосуванню до правовідносин оренди.

Зокрема, врахування господарськими судами приписів статті 416 ЦК України при вирішенні спорів про припинення оренди земельної ділянки є помилковим.

3.6.2. Відповідно до частини першої статті 413 ЦК України та частини 1 статті 1021 ЗК України право суперфіцію виникає на підставі договору про суперфіцій або заповіту. У цих статтях вичерпно вказано підстави встановлення суперфіцію. Отже, чинним законодавством не передбачено встановлення суперфіцію на підставі рішення суду.

3.6.3.У разі звернення до господарських судів позивачів з вимогами про спонукання до укладення договору суперфіцію господарські суди повинні враховувати, що відповідно до статті 41 Конституції України власник має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Законодавством не передбачено підстав обов'язкового укладення власником, в тому числі державою та територіальними громадами, договору суперфіцію на вимогу особи, яка має намір здійснювати будівництво.

Суди також повинні враховувати, що визнання договору на право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) укладеним у редакції позивача є обмеженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначеного в односторонньому порядку.

3.6.4. У вирішенні спорів, пов'язаних з наданням земельних ділянок державної та комунальної власності у користування на умовах суперфіцію, господарським судам необхідно враховувати, що надання земельної ділянки юридичній особі здійснюється за загальними правилами статті 12, частини 2 статті 116, статей 120, 123, статті 125 ЗК України, в силу

яких для надання земельної ділянки необхідною є згода на розробку проекту землевідведення.

У вирішенні питання про встановлення суперфіцію державні органи або органи місцевого самоврядування мають право на загальних засадах вимагати від заявника розробки проекту відведення земельної ділянки.

3.6.5. Під час вирішення спорів щодо суперфіцію судам слід встановлювати дійсного власника спірної земельної ділянки і обов'язково залучати його до участі у справі.

4. Відповідальність за порушення земельного законодавства

4.1. Самовільне зайняття земельної ділянки

4.1.1. У питанні про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки господарським судам необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на неї не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. Господарським судам у вирішенні таких спорів необхідно досліджувати чи передбачено спеціальним законом отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів у особи, що використовує земельну ділянку, наявність у особи права на отримання земельної ділянки у власність чи користування, вжиття нею заходів до оформлення права на земельну ділянку, тощо.

4.1.2. Не може вважатись самовільно зайнятою земельна ділянка комунальної власності, на якій без отримання правовстановлюючих документів на неї на підставі відповідного дозволу органу місцевого самоврядування розміщено зовнішній рекламний засіб, оскільки у Законі України «Про рекламу» та Типових правилах розміщення зовнішньої реклами, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2003 року № 2067, встановлено вичерпний перелік документів, необхідних для одержання дозволу на розміщення зовнішньої реклами, до яких правовстановлюючий документ на земельну ділянку не входить.

4.1.3. У вирішенні спорів судам слід враховувати, що ордер та інші дозвільні документи на право торгівлі, надають суб'єкту господарювання право на здійснення підприємницької діяльності, зокрема, на відповідній території, земельній ділянці або у приміщенні. При цьому, такий документ не надає права на відповідну земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та з визначеними щодо неї правами в розумінні частини 1 статті 79 ЗК України. Отже, розміщення малої архітектурної форми для здійснення підприємницької діяльності за відсутності правовстановлюючих документів на земельну ділянку, на якій вона розміщена, є самовільним зайняттям земельної ділянки, та тягне за собою наслідки, визначені статтею 212 ЗК України.

4.1.4. За змістом статті 377 ЦК України та статті 120 ЗК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду переходить право власності або право користування на земельну ділянку, на якій розміщено відповідне нерухоме майно, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

З огляду на приписи статті 182, частини 2 статті 331, статті 657 ЦК України покупець нерухомого майна вправі вимагати оформлення відповідних прав на земельну ділянку, зайняту нерухомістю з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно.

У разі встановлення факту правомірного набуття особою права на нерухоме майно необхідно враховувати, що така особа має право на земельну ділянку, на якій розміщено придбане нею нерухоме майно, та земельну ділянку, необхідну для його обслуговування, і відсутність у цієї особи переоформлених на її ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку, не може кваліфікуватись як самовільне зайняття земельної ділянки. Враховуючи викладене, у таких випадках положення статті 212 ЗК України застосуванню не підлягають.

Примусове звільнення земельної ділянки шляхом знесення розташованого на ній об'єкта нерухомості, право власності на який оформлено у встановленому законом порядку, порушує права особи, гарантовані статтею 41 Конституції України.

4.1.5. Не є самовільним зайняттям земельної ділянки здійснення будівництва з письмової згоди власника земельної ділянки на земельній ділянці, наданій в оренду під забудову.

4.2. Стягнення шкоди, завданої порушенням земельного законодавства

4.2.1. У вирішенні питання про задоволення вимог щодо стягнення шкоди, завданої самовільним зайняттям земельної ділянки, господарським судам необхідно враховувати, що розмір такої шкоди визначається відповідно до розрахунку, зробленого територіальними органами інспекції Міністерства охорони навколишнього природного середовища України або Державною інспекцією з контролю за використанням і охороною земель Держкомзему та її територіальними підрозділами на підставі Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 року № 963.

4.2.2. Власники землі та землекористувачі мають право на захист своїх прав шляхом стягнення збитків з особи, яка вчинила неправомірні дії щодо відповідних земельних ділянок, у випадках, встановлених главою 24 ЗК України, та за процедурою, визначеною Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 року № 284.

4.2.3. У вирішенні спорів за позовами органів державної влади або місцевого самоврядування про стягнення з особи, яка набула у власність житловий будинок, будівлю або споруду, і не переоформила право користування земельною ділянкою, шкоди у вигляді упущеної вигоди (зокрема у розмірі неодержаної плати за оренду земельної ділянки), господарським судам крім спеціальних норм необхідно брати до уваги загальні положення статті 22, глави 82 ЦК України, частини 2 статті 224 ГК України. Крім того, для застосування такого засобу відповідальності слід встановлювати як наявність у діях винної особи усіх чотирьох елементів складу цивільного правопорушення (протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою та збитками і вини), так і ступінь вини в розумінні статті 1193 ЦК України.

При розгляді таких справ суди мають враховувати обставини вчинення господарюючими суб'єктами дій щодо оформлення відповідного землекористування та факти своєчасного виявлення контролюючими органами користування земельними ділянками без оформлення правовстановлюючих документів, а також вчинення дій щодо спонукання суб'єкта оформити право землекористування.

Згідно з пунктом 3.1 наказу Державного агентства земельних ресурсів України та Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель від 12.09.2007 року № 110 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо застосування Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 року № 963» підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним чи фізичним особам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення цього правопорушення, а саме:

— акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства;
— протокол про адміністративне правопорушення;
— припис (з вимогою усунення порушення земельного законодавства);
— акт обстеження земельної ділянки.

Отже, підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної державі або територіальній громаді внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, є вказані документи в їх сукупності, оскільки саме такі документи можуть підтвердити сам факт самовільного зайняття земельної ділянки, розмір зайнятої ділянки та період часу, протягом якого вона використовується без належних правових підстав.

5. Особливості вирішенні спорів за окремими категоріями земель та суб'єктів

5.1. Землі сільськогосподарського призначення (спори щодо зміни цільового призначення)

У вирішенні спорів про зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення господарським судам необхідно враховувати таке.

Відповідно статті 207 ЗК України втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом підлягають відшкодуванню.

У вирішенні спорів зазначеної категорії господарські суди повинні встановити наявність передбачених законом підстав для зміни відповідачем категорії земельної ділянки, яка знаходилася у запасі на території відповідної ради, з земель сільськогосподарського призначення до земель іншої категорії. За вимогами статті 20 ЗК України така зміна має бути здійснена за рішенням повноважного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Також, господарським судам належить враховувати обставини, які свідчать про наявність постійного чи тимчасового використання земельної ділянки, цільове використання земельної ділянки після експлуатації родовища та її власне цільове призначення, категорію, можливість відновлення і подальшого раціонального використання відповідно до вимог статей 4, 5, 19, 30, пункту 4 статті 66, статті 79 ЗК України та застосування правових наслідків, встановлених статтею 20 Земельного кодексу України у разі порушення вказаних норм Кодексу.

5.2. Спори щодо земель оборони

5.2.1. За змістом статті 1 Закону України «Про використання земель оборони» та статті 77 ЗК України землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України,

інших військових формувань, утворених відповідно законодавства України. Землі оборони можуть перебувати у державній та комунальній власності.

Відповідно до Закону України «Про оборону України» та Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» Міністерство оборони України є уповноваженим державою органом управління військовим майном.

З огляду на це залучення Міністерства оборони України до участі у розгляді справ, об'єктом спору у яких є землі оборони, є обов'язковим.

5.2.2. Порядок використання земель оборони встановлюється законом. Використання земель оборони в господарських цілях визначено статтею 4 Закону України «Про використання земель оборони».

У разі відсутності доказів зміни цільового призначення земельної ділянки, яка належить до земель оборони, в порядку, визначеному статтею 20 ЗК України, така ділянка не може використовуватись у господарських цілях, в тому числі для житлової забудови, у зв'язку з чим укладені договори, об'єктами яких є землі оборони, підлягають визнанню недійсними.

У вирішенні відповідних спорів судам слід враховувати, що Законом України від 25.12.2008 року № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», який вступив в дію з 14.01.2009, статтю 4 Закону України «Про використання земель оборони» доповнено частиною 2, згідно з якою землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, соціального та доступного житла.

5.3. Спори щодо земель оздоровчого призначення

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою, зокрема, для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам, а також визнання недійсними угод щодо відповідних земельних ділянок (стаття 21 ЗК України).

Виходячи зі змісту статті 47, підпункту «г» пункту 4 статті 84 ЗК України, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, та, якщо інше не передбачено законом, належать до земель державної власності і не можуть передаватись у приватну власність.

Вилучення земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, крім випадків, визначених частинами 5 — 8 статті 149 ЗК України, та у випадках, визначених статтею 150 ЗК України, здійснює Кабінет Міністрів України.

Отже, для правильного вирішення земельних спорів особливе значення має дослідження судом правового статусу і приналежності спірної земельної ділянки, підстави надання такої землі та її цільове призначення, наявності на земельній ділянці об'єктів природно-заповідного фонду, з урахуванням чого судом визначається відповідність вимогам закону умов договору щодо розпорядження земельною ділянкою, а також наявність порушення порядку зміни цільового призначення землі, що тягне за собою наслідки, передбачені статтею 21 Земельного кодексу України.

5.4. Спори щодо земель Національної академії наук України

При вирішенні спорів, об'єктами розгляду в яких є земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Національної академії наук України (державних галузевих академій наук) суди мають враховувати, що такі ділянки належать до земель державної власності, та не можуть передаватись у комунальну та приватну власність.

Визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери управління Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, інших державних наукових установ та організацій здійснює Кабінет Міністрів України (підпункт «а» пункту 10 розділу X «Перехідні положення» ЗК України).

Статтею 5 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» передбачено що, Національна академія наук України, галузеві академії наук та організації, що віднесені до їх відання, мають право використовувати належне їм майно для участі у цивільних відносинах, у тому числі для ведення фінансово-господарської діяльності, відповідно до цілей їх утворення та в межах їх цивільної правоздатності. Вилучення земельних ділянок Національної академії наук України та галузевих академій наук може здійснюватися лише за згодою Президії Національної академії наук України та президій галузевих академій наук відповідно до Земельного кодексу України. Відчуження нерухомого майна Національної академії наук України та галузевих академій наук і організацій, що віднесені до їх відання, здійснюється відповідно до Порядку відчуження об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінетом Міністрів України від 06.06.2007 року № 803.

Національна та галузеві академії наук виключно на підставі окремих актів Кабінету Міністрів України можуть приймати рішення стосовно передачі державного майна до статутних фондів господарських товариств, утворених за участю держави та суб'єктів господарювання недержавної форми власності.

Таким чином, якщо при вирішенні земельного спору господарським судом буде встановлено, що на спірній земельній ділянці знаходиться нерухоме майно, що перебуває на балансі та входить до майнового комплексу Національної академії наук України, суду необхідно керуватись зазначеними правовими нормами.

5.5. Спори щодо правового режиму земель ліній зв'язку, електропередач, транспорту та навколо промислових об'єктів

Статтею 68 ЗК України, статтею 6 Закону України «Про залізничний транспорт», статтею 23 Закону України «Про транспорт» встановлено, що до земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України.

Закон України «Про оренду землі» не відносить землекористувачів, яким земельні ділянки надані в постійне користування, до орендодавців землі. Закон не надає права землекористувачу, якому земельна ділянка надана в постійне користування, ні передавати земельну ділянку в субкористування (суборенду тощо), ні стягувати плату за її використання, якщо вона не надавалася в оренду, суборенду тощо у порядку, визначеному законом.

Виходячи зі змісту статей 67, 72, підпункту «б» пункту 4 статті 84 ЗК України, землі під об'єктами державної власності повітряного транспорту, а саме: аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту, та надані підприємствам авіаційного транспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту, належать до земель державної власності і не можуть передаватись у приватну власність.

5.6. Спори щодо земель мисливських угідь

Відповідно до статті 75 Лісового кодексу України, статті 24 Закону України «Про тваринний світ», частини 1 статті 22, частини 2 статті 23 Закону України «Про мисливське господарство та полювання» питання щодо надання та припинення права користування земельною ділянкою лісового фонду та мисливськими угіддями для потреб мисливського господарства належить до компетенції Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад, які приймають відповідні рішення за поданням місцевого органу спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади у галузі мисливського господарства та полювання, погодженим з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, місцевими органами спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади у галузі охорони навколишнього природного середовища.

У вирішенні спорів про надання у користування мисливських угідь, судам, виходячи з дати прийняття відповідного рішення Міністерством охорони навколишнього природного середовища, Міністерством аграрної політики, Міністерством оборони та Державним комітетом лісового господарства, слід враховувати розпорядження Кабінету Міністрів України від 25.11.2009 року № 1472-р «Деякі питання надання у користування мисливських угідь і відшкодування збитків, завданих мисливськими тваринами».

Голова Вищого господарського суду України **С. Демченко**

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 2759 видане 31.07.1997 Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 10.11.1999 р. журнал «Землевпорядний вісник» включено повторно до переліку наукових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук (Бюлетень ВАК України, 1999, № 6)

Рекомендовано до друку науково-технічною радою Державного комітету України із земельних ресурсів.

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

© «Землевпорядний вісник», 2010

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

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

Формат 60х84/8. Друк офсетний. Зам. 9081540674. Наклад 6011 прим. Підписано до друку 22.11.2010 р.
Віддруковано в ДП ВІЦ «Такі Справи». Адреса: м. Київ, вул. Виборзька, 84.