



30 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Тетяна КОВАЛЕНКО

Особливості спадкування земельних прав за законодавством України

33 ФЕРМЕРАМ НА ЗАМІТКУ

Якщо орендуються окремі земельні ділянки серед поля...

35 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо приватизації земельних ділянок на підставі технічної документації із землеустрою, розробленої у 2012 році

36 ПОРАДИ РАДАМ

Як створюються заповідні території

38 МІНІСТЕРСТВО ДОХОДІВ І ЗБОРІВ УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

- 38 У яких випадках включається до складу витрат орендаря компенсація плати за землю
- 39 Чи завжди необхідно подавати довідку про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки
- 39 Чи повинен орендар будівлі самостійно платити за землю
- 40 Чи є платником податку відокремлений підрозділ юридичної особи
- 40 Чи відповідатиме землекористувач за неподання податкової декларації з плати за землю

41 УКРДЕРЖРЕЕСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

- 41 Щодо запобігання випадків подвійної реєстрації прав оренди на земельну ділянку за різними правонабувачами
- 41 Щодо державної реєстрації прав на підставі документів, за якими перехід права власності на нерухоме майно розпочався
- 44 Якщо до 01.01.2013 року власником землі не одержано державного акта на землю, реєстрація права проводиться за документами, на підставі яких це право виникло

45 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 45 Земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомості територіальної громади, — це землі комунальної власності
- 45 Для будівництва газопроводу сільраді достатньо зареєструвати право комунальної власності на землю
- 46 Прибудинкова територія багатоквартирного будинку є неподільним майном всіх співвласників приміщень незалежно від членства в ОСББ
- 47 Укладений до 2013 року договір оренди є підставою для реєстрації права оренди
- 48 Землі ОСГ можна передавати в оренду лише громадянам
- 48 Площа земельної ділянки, право на яку реєструється, визначається за витягом із земельного кадастру
- 49 На публічній кадастровій карті відображається інформація тільки про зареєстровані земельні ділянки
- 50 Надлишок землі за іншим цільовим призначенням може бути приватизованим

Особливості СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ за законодавством України*

● ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Тетяна КОВАЛЕНКО,

кандидат юридичних наук,
доцент юридичного факультету
Київського національного
університету ім. Т. Шевченка

Спадкування при самочинному будівництві

Якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво (ч. 1 ст. 376 ЦК України), до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. Якщо право власності на самочинно зведену будівлю визнано судом за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій вона розміщена, то до складу спадщини входить право на відшкодування витрат на будівництво (ч. 6 ст. 376 ЦК України). До спадкоємців, які прийняли спадщину, у разі знесення самочинного будівництва переходить обов'язок відшкодувати вартість витрат на його знесення і приведення земельної ділянки до попереднього стану (ч. 4, 7 ст. 376 ЦК України). Якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини¹.

Спадкування права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

Учинному законодавстві емфітевзисом визнається право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідно до ст. 407 ЦК України та ст. 102-1 ЗК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може передаватися у порядку спадкування. Разом з тим, право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Спадкування права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції)

Суперфіції — це право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Згідно зі ст. 413 ЦК України та ст. 102-1 ЗК України таке право виникає на підставі договору або заповіту та може передаватися землекористувачем у порядку спадкування. Разом з тим, право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди,

що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу. У випадку успадкування будівель (споруд), які розміщені на земельній ділянці, наданій на праві суперфіцію, спадкоємець набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник цих будівель (споруд). Відповідно до ст. 414 ЦК України перехід у порядку спадкування права власності на земельну ділянку, щодо якої встановлено суперфіції, до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Земельні права, які не можуть бути включені до складу спадщини

При вирішенні питань щодо успадкування необхідно мати на увазі, що не всі земельні права можуть бути включені до складу спадщини. Так, відповідно до ст. 1219 ЦК України не входять до складу спадщини права та обов'язки, що нерозривно пов'язані з особою спадкодавця, зокрема, особисті немайнові права, право на участь у товариствах та право членства в об'єднаннях громадян, якщо інше не встановлено законом або їх установчими документами. Відповідно до положень земельного законодавства не можуть бути успадковані: право особистого земельного сервітуту, право іпотеки земельної ділянки та право постійного землекористування.

Правом, що нерозривно пов'язане із особою спадкодавця та не підлягає успадкуванню, є право на привати-

* (Закінчення. Початок
«Землевпорядний вісник»
№ 8, 2013 рік)

¹ П. 7 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» від 30.05.2008 № 7 // Сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>

зацію земельної ділянки, яке належало спадкодавцю, але не було ним реалізовано. Наприклад, спадкодавцю рішенням ради чи адміністрації безоплатно передано у власність земельну ділянку, тобто він розпочав процедуру приватизації, але не набув право власності на неї (до кінця 2012 року — не отримав державного акта на право власності на земельну ділянку, а з 2013 року — не зареєстрував таке право в Державному реєстрі прав) і помер. Спадкоємці звернулися до місцевої ради про надання дозволу їм як спадкоємцям на оформлення землевпорядних документів та реєстрацію права власності на земельну ділянку як успадковане майно. Однак, органами місцевого самоврядування відмовлено спадкоємцям у завершенні процедури приватизації. У такому випадку спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання в порядку спадкування права на завершення приватизації. В послідовному спадкоємці реєструють право власності на землю. Позовні вимоги спадкоємців про визнання права власності на земельну ділянку, щодо якої спадкодавцем розпочато, але не завершено процедуру приватизації, не підлягають задоволенню².

Відповідно до приписів земельного та цивільного законодавства не може бути успадковане **право особистого земельного сервіту**. Так, у ч. 4 ст. 403 ЦК України встановлена заборона на відчуження земельного сервіту, а у ч. 2 ст. 101 ЗК України передбачено, що земельний сервіт не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервіт встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Право земельного сервіту полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. У випадку успадкування земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервіт, він

зберігає чинність і для спадкоємця обтяженої сервітутом земельної ділянки. Зокрема, у ч. 6 ст. 403 ЦК України та ст. 101 ЗК України зазначається, що сервіт зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Однією із правових підстав виникнення права земельного сервіту є заповіт. Так, згідно із ст. 402 та ст. 1246 ЦК України спадкодавець має право встановити у заповіті сервіт щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

Право довічного успадкованого володіння землею було введено ЗК Української РСР від 18 грудня 1990 р. Таке право законодавчо визнавалось у період з 15 березня 1991 р. до 13 березня 1992 р. Так, відповідно до ст. 6 ЗК Української РСР 1990 р. у довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР для: ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель; садівництва; дачного і гаражного будівництва; традиційних народних промислів; у разі одержання у спадщину жилого будинку або його придбання.

Після запровадження права колективної та приватної власності на землю у 1992 році, в ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. право довічного успадкованого землеволодіння передбачено не було. Згідно зі ст. 6 ЗК України 1992 р. громадяни України мали право на одержання у власність земельних ділянок для: ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і гаражного будівництва. Земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та особистого підсобного господарства могли також надаватися у постійне

користування. Таким чином, з 13 березня 1992 р. надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковане землеволодіння було припинено, проте ті особи, які набули це право до вказаної дати, зберігають право довічного успадкованого землеволодіння до того моменту, доки вони за власним бажанням не переоформлять земельну ділянку на одному із прав, передбачених чинним земельним законодавством. Зокрема, у п. 8 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 р. встановлено, що громадяни, яким було надано у встановленому порядку земельні ділянки у довічне успадковане або постійне володіння, зберігають свої права на використання цих земельних ділянок до оформлення права власності або землекористування відповідно до ЗК України.

У діючому ЗК України право довічного успадкованого землеволодіння також не передбачено. Тобто, в чинному земельному законодавстві України не передбачено можливості переходу права довічного успадкованого землеволодіння, посвідченого державним актом, до спадкоємців у випадку смерті особи, яка набула це право у період з 15 березня 1991 р. до 13 березня 1992 р. Водночас, це не позбавляє спадкоємців можливості звернутися до суду із позовом про визнання за ними права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, яка належала спадкодавцю.

Іпотека при спадкуванні земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» іпотекою є вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому згаданим Законом. Право

² Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування» від 16.05.2013 № 24-753/0/4-13 // Сайт Вищого спеціалізованого суду [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://www.sc.gov.ua/>

іпотеки земельної ділянки не може бути окремим об'єктом успадкування. Разом з тим, відповідно до ст. 9 Закону України «Про іпотеку» іпотекодавець має право заповідати передане в іпотеку нерухоме майно. Правочин, який обмежує право іпотекодавця заповідати передане в іпотеку нерухоме майно, є нікчемним. У ст. 23 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що у разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи в порядку спадкування, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки. Проте, якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи — іпотекодавця, який є відмінним від боржника, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він відповідає за задоволення вимог іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки. Якщо боржник та іпотекодавець — одна й та сама особа, то після її смерті до спадкоємця переходять не лише права та обов'язки іпотекодавця, а й обов'язки за основним зобов'язанням у межах вартості спадкового майна. З врахуванням зазначеного Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ звер-

тає увагу, що правила ст. 1281 ЦК України щодо строку пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців не застосовуються до зобов'язань, забезпечених іпотекою³.

Свідоцтво про право на спадщину та деякі особливості його видачі

За наявності правовстановлюючих документів, документального підтвердження місця, часу відкриття спадщини, підстав закликання до спадкування та за відсутності спору між спадкоємцями свідоцтво про право на спадщину видається нотаріусом на підставі ст. 1296, 1297 ЦК України, ст. 34 Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р. Вимогами ч. 1 ст. 1297 ЦК України встановлено, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна (ч. 2 ст. 1299 ЦК України).

Статтею 377 ЦК України передбачено, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку 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 (крім багатоквартирних будинків). Однак при спадкуванні, на думку Міністерства юстиції України, відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою для відмови у видачі нотаріусами свідоцтва про право на спадщину на вищезначені об'єкти нерухомого майна та у посвідченні заповітів⁴.

Відумерла спадщина

У разі відсутності спадкоємців земельної ділянки за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою. Відповідно до ст. 1277 ЦК України заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини. Територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити заявлені вимоги кредиторів спадкодавця.

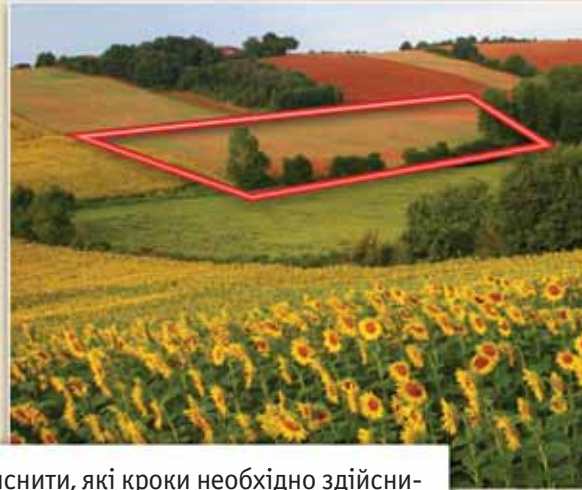
Правила ст. 1277 ЦК України про відумерле майно застосовуються також до спадщини, яка відкрилася, але не була прийнята ніким із спадкоємців до набрання чинності ЦК. Зазначені положення застосовуються, якщо спадщина не перейшла до держави в порядку, передбаченому ст. 555 ЦК Української РСР. Якщо нерухоме майно знаходиться не за місцем відкриття спадщини, визначеним відповідно до норм ст. 1221 ЦК України, належним заявником є орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а не за місцем знаходження нерухомого майна⁵. У заяві про визнання спадщини відумерлою не можуть ставитися вимоги позовного характеру, зокрема, вимоги про передачу спадкового майна у власність територіальної громади. Відповідно до ч. 1 ст. 1277 ЦК України суд лише визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування у передбачених законом випадках. Мають право подавати заяви про визнання спадщини відумерлою в інтересах територіальної громади також органи прокуратури відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 5 Закону України «Про прокуратуру».

³ П. 36 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ "Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин" від 30.03.2012 № 5 // Закон і Бізнес. - 2012. - № 18.

⁴ Лист Міністерства юстиції України "Деякі аспекти набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна" від 25.03.2010 № 31-32/69 // Сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>

⁵ Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ "Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування" від 16.05.2013 № 24-753/0/4-13 // Сайт Вищого спеціалізованого суду [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://www.sc.gov.ua/>

Якщо орендуються окремі земельні ділянки серед поля...



Якщо фермерське господарство орендує земельні ділянки, які не охоплюють увесь масив поля, а лише його частину, необхідно винести в натуру межі орендованих земельних ділянок. При цьому межі виносяться не кожної земельної ділянки, а по контуру сформованого з орендованих земельних ділянок землекористування.

Винесення меж здійснюється за відповідною технічною документацією на підставі договору із розробником. Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевлпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою або фізичні особи-підприємці, які є сертифікованими інженерами-землевлпорядниками.

У випадку, якщо орендовані земельні ділянки не утворюють суцільний масив, а окремо розміщені серед земельних ділянок, які орендуються іншим суб'єктом господарювання, межі таких ділянок виносяться в натуру (на місцевість) повністю і закріплюються межовими знаками.

З метою раціонального використання орендованих земель та для формування цілісних масивів, орендарі можуть укладати між собою договори суборенди земельних ділянок. Якщо ж за різних обставин (у тому числі і за незгоди власника землі) договори суборенди не укладаються, орендар має надати можливість доступу іншому орендареві до орендованих ним земельних ділянок, що розташовані серед масиву земель, які він орендує.

Звертаюся із проханням роз'яснити, які кроки необхідно здійснити нашому господарству після реєстрації права оренди на земельні ділянки, щоб розпочати їх обробіток. Після закінчення терміну дії договору оренди з іншим сільгоспідприємством власники земельних ділянок (паїв) передали їх в оренду нашому фермерському господарству. Орендовані нами земельні ділянки знаходяться серед ділянок, орендованих іншим сільгоспідприємством і договори оренди їх ще діють.

Ігор КАЧУР,
голова фермерського господарства
«Агросистема»

Талалаївський район Чернігівської області

Щодо межових знаків, то Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (із змінами), затвердженою наказом Держкомзему України від 18 травня 2010 року № 376, зареєстрованою в Мін'юсті України 16 червня 2010 року за № 391/17686 (далі Інструкція), визначено таке:

«3.1. Для закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на вибір замовника використовуються три види межових знаків:

3.1.1. **Вид перший** — конструкція, яка складається з чотирьох деталей (додаток 3):

деталь 1 — металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм. У центрі марки розміщений отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (деталь 2) та стержня фіксуючого (деталь 3). За периметром кола угорі розміщений напис «МЕЖОВИЙ ЗНАК», унизу — «Україна». Під отвором нанесений номер межового знака з десяти символів, вище отвору нанесений унікальний ідентифікаційний штрих-код;

деталь 2 — закладний дюбель довжиною 120 мм з верхньою основою у формі кола діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

деталь 3 — стержень фіксуючий червоного кольору довжиною 127 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

деталь 4 — стовпчик установочний (у розрізі хрестоподібний) висотою 700 мм з верхньою основою діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

Межовий знак у комплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтового покриві.

У разі закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими

лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні стовпчик установочний (деталь 4) може не використовуватись, а закладний дюбель (деталь 2) в такому випадку встановлюється в отвір у твердій поверхні.

3.1.2. **Вид другий** — металева труба діаметром 3-7 см висотою 80-100 см з привареною у верхній частині металевою пластиною для написів.

3.1.3. **Вид третій** — дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см висотою не менше 100 см з хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15x15 см і висотою 20 см, у верхній частині стовпа робиться виріз для написів.

3.2. Кожний межовий знак має номер, що складається з чотирнадцяти символів, які розділяються між собою пунктиром за такою структурою XXXX.XX-XXX-XXXXX:

перші шість — арабські цифри, що визначають рік та місяць встановлення межових знаків;

другі три — арабські цифри, які відображають номер кадастрового кварталу;

останні п'ять — арабські цифри, що визначають порядковий номер межового знака відповідно до документації із землеустрою.

Номер на межовий знак наноситься виконавцем фарбою, що не змивається.

Закладка межового знака другого чи третього виду при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину не менше 70 см.

Для забезпечення зберігання на місцевості межового знака другого чи третього виду виконавець окопує його у вигляді круглої канави і над центром насипається курган.

3.5. Межі земельних ділянок, що виділяються власникам земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), які будуть використовуватись їх власниками самостійно, закріплюються межовими знаками кожна окремо.

Вказані земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками лише по окружній межі єдиного масиву.

3.6. Встановлення межових знаків здійснюється таким чином, щоб забезпечити можливість їх зберігання і створити якомога менше перешкод для руху пішоходів і транспортних засобів.

У місцях, де встановлення межових знаків може створювати незручності у використанні земель сільськогосподарського призначення, межові знаки закладаються на глибину не менше 0,65 м від поверхні землі (ґрунту)».

Отже, фермерському господарству або іншому орендареві необхідно укласти договір із землепорядною організацією щодо винесення меж орендованих земельних ділянок або єдиного масиву, утвореного цими ділянками. Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 Земельного кодексу України документації із землеустрою. У разі відсутності такої документації розробляється

технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Межі земельних ділянок, що виділяються власникам земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), які будуть використовуватись їх власниками самостійно, закріплюються межовими знаками кожна окремо (п. 3.5 Інструкції).

Вказані земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками

лише по окружній межі єдиного масиву.

Закріплення межовими знаками меж орендованих земельних ділянок в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності орендаря та власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженої ними особою (п 3.2 Інструкції).

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем (землевпорядною організацією) завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Таке повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення, а якщо їх місцезнаходження невідоме, — надається оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися і за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається в акті прийому-передачі межових знаків на зберігання.

При цьому звертаємо увагу на те, що Інструкція не вимагає погодження меж суміжними землекористувачами чи землевласниками, а лише їх присутності.

Після передачі на зберігання за актом приймання-передачі межових знаків, орендар приступає до використання земельних ділянок.

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ,
директор департаменту
землеустрою, використання
та охорони земель
Держземагентства України

Останнім часом побільшало звернень громадян щодо приватизації садових ділянок на підставі технічної документації із землеустрою, розробленої у 2012 році. Заявники висловлюють занепокоєння з цього приводу та запитують: що робити?

— У разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки зареєстрованими у Державному земельному кадастрі, — пояснює заступник директора Департаменту Держземагентства України Ігор Славін. — Слід зазначити, що наділи будуть обліковуватися як зареєстровані саме з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки. Причому органи земельних ресурсів проведуть цю роботу без стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, зайвого клопоту з боку громадян та подання ними електронного документа. Це за умови, якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року відповідно до чинного законодавства.

Зазначені зміни передбачено Законом України від 14 травня 2013 року № 233 «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку дер-



Щодо приватизації земельних ділянок на підставі технічної документації із землеустрою, розробленої у 2012 році

жавної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням».

Відповідно до зазначеного законодавчого акта у разі, якщо на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, був визначений кадастровий номер, але до 31 грудня 2012 року громадянин не отримав державний акт на право власності на земельну ділянку, тоді слід звертатися з заявою про державну реєстрацію земельної ділянки до Державного кадастрового реєстратора територіального органу Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється Державним кадастровим реєстратором протягом 14 днів. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявник отримує витяг з

Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

У подальшому громадянину слід звернутися до державного реєстратора речових прав на нерухоме майно територіального органу Укрдержреєстру за місцем розташування земельної ділянки з заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень для отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно, яке з 1 січня 2013 року видається на підтвердження права власності на земельну ділянку замість державного акта на право власності на земельну ділянку в порядку, встановленому законом.

Слід також зазначити, що коли технічна документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом, заява подається без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки.

1. КЛОПОТАННЯ.

Підготувати та подати клопотання можуть державні управління охорони навколишнього середовища, наукові установи, природоохоронні громадські об'єднання та інші зацікавлені підприємства, установи, організації та громадяни.

Клопотання має містити коротке обґрунтування необхідності створення чи оголошення території або об'єкта ПЗФ певної категорії, характеристику про природоохоронну, наукову, естетичну та іншу цінність, відомості про місцезнаходження, розміри, характер використання, власників та користувачів, а також загальну картосхеми розташування об'єкта.

Клопотання подається до державних органів, які мають його схвалити. Для територій та об'єктів загальнодержавного значення — до Міністерства охорони навколишнього середовища; для об'єктів місцевого значення — до органів Мінприроди на місцях (управлін охорони навколишнього середовища).

2. РОЗРОБКА ПРОЕКТІВ.

Проект має містити:

- наукове обґрунтування;
- матеріали погоджень;
- картографічні матеріали.

У науковому обґрунтуванні зазначити необхідність та мету створення, оголошення, розширення території чи об'єкта ПЗФ, а також надати характеристики про природоохоронну, наукову, естетичну та іншу цінність природних комплексів та об'єктів, вказавши:

- місцезнаходження (область, район, найближчий населений пункт, для територій лісового фонду - лісництво, квартал);
- загальну фізико-географічну характеристику території чи об'єкта, розміщення території в системі фізико-географічного районування України, геологічну будову, геоморфологічні та гідрологічні умови, характеристику кліматичних умов, відомості про поверхневі води та їх особливості, про ґрунти та ландшафти;

Як створюються ЗАПОВІДНІ ТЕРИТОРІЇ

Після публікації у попередньому випуску «Землевпорядного вісника» матеріалу під заголовком «За шість років на Дніпропетровщині створили 48 заказників» редакція отримала кілька листів з проханням роз'яснити як можна створити заповідні території.

Умови створення, оголошення та функціонування територій та об'єктів природно-заповідного фонду (далі — ПЗФ) регламентує Закон України «Про природно-заповідний фонд України». Перелік необхідних матеріалів та документів передбачено законами України «Про природно-заповідний фонд України», «Про місцеве самоврядування в Україні» та Земельним кодексом.

- рослинний світ (загальна характеристика, місце території у геоботанічному районуванні, оцінка раритетного складу флори, списки видів рослин, занесених до Європейського Червоного списку та Червоної книги України, список рослинних асоціацій, занесених до Зеленої книги України); наявність лікарських рослин, ягідної, грибною сировини, можливість їх використання;
- тваринний світ (характеристика та видовий склад фауни, місце у зоогеографічному районуванні, характеристика фауністичних комплексів та популяцій, види тварин, що занесені до Європейського Червоного списку та Червоної книги України, до списків Бернської конвенції тощо);
- наукова, рекреаційна, естетична та історико-культурна цінність території;
- соціально-економічна характеристика регіону;
- основні пропозиції щодо режиму території чи об'єкта ПЗФ;
- обґрунтування попереднього функціонального зонування території національного природного парку або біосферного заповідника, визначення переліку обмежень та характеру діяльності у кожній зоні, схема зонування;
- соціально-економічні дані об'єкта ПЗФ.

Залежно від типу території чи об'єкта ПЗФ, у науковому обґрунтуванні можуть бути пропущені або, навпаки, більш детально характеризуватися ті чи інші аспекти, додаватися інші документи чи матеріали на підтвердження або доповнення обґрунтування.

3. АКТ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

Якщо при створенні нових або розширенні існуючих територій чи об'єктів ПЗФ передбачається вилучення земельних ділянок для надання їх у постійне користування установи природно-заповідного фонду, то, відповідно до Земельного кодексу України та постанови КМУ «Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів» від 31.03.04 № 427, оформляється Акт вибору земельної ділянки.

Зацікавлені юридичні особи звертаються з клопотанням до відповідної сільської, селищної, міської ради, районної, Київської чи Севастопольської міських держадміністрацій, до повноважень яких належить вирішення питання про вибір земельної ділянки. При створенні нових об'єктів ПЗФ юридичною особою виступають державні управління охорони навколишнього природного середовища, Рескомприроди Криму. При розширенні територій юридичною особою можуть бути адміністрації цих установ.

Відповідна сільська, селищна, міська ради, районна, Київська чи Севастопольська міська держадміністрація реєструють клопотання і надсилають його постійно діючій комісії з питань вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів, утвореній відповідною радою чи

держадміністрацією. До складу комісії включаються заступник голови сільської, селищної, міської ради або заступник голови місцевої держадміністрації (голова комісії), а також представники районного (міського) органу земельних ресурсів, природоохоронного органу, санітарно-епідеміологічної служби, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини. До роботи комісії також залучаються власники та користувачі земельних ділянок, представник заявника.

Результати роботи комісії оформляють актом. У разі неможливості вибору земельної ділянки в акті обґрунтовують відмову. На підставі Акта вибору земельної ділянки місцева рада чи державна адміністрація дає дозвіл на підготовку матеріалів погодження місця розташування території чи об'єкта ПЗФ.

4. МАТЕРІАЛИ ПОГОДЖЕНЬ ДЛЯ СТВОРЕННЯ НОВИХ АБО РОЗШИРЕННЯ ТЕРИТОРІЙ ІСНУЮЧИХ ОБ'ЄКТІВ ПЗФ:

1. Погодження кожного землекористувача, власника земельної ділянки, користувача природних ресурсів, орендаря.
2. Рішення пленарних засідань сільських, селищних рад.
3. Рішення пленарних засідань міських, районних рад.
4. Рішення пленарного засідання обласної ради.
5. Висновок районної державної адміністрації.
6. Висновок обласної державної адміністрації.
7. Висновок районного органу містобудування та архітектури, охорони історико-культурної спадщини.
9. Висновок санітарно-епідеміологічних органів району та області.
10. Висновок районного органу земельних ресурсів з довідкою про правовий статус земель (форм власності на землю) та зведена таблиця з площами та переліком землекористувачів, землевласників, розподілом земель на угіддя по кожному землекористувачу, формою 6 зем.
11. Висновок обласного органу земельних ресурсів з експлікацією земель по користувачах та угіддях (форма 6 зем), зведеною по районах.

12. Погодження відповідних обласних управлінь зацікавлених міністерств та відомств.

13. Висновок Державного управління охорони навколишнього природного середовища в області, містах Києві та Севастополі, Рескомприроди Криму.

Пункти 2, 3, 4, 5, 6, 13 — з переліком та площами землекористувачів, власників земельних ділянок.

Під час підготовки матеріалів обов'язковим є врахування перспективного плану економічного розвитку області, проектів районного планування, а також виключення з території площ, що передбачені для будівництва трубопроводів, шляхопроводів, неологічних розробок.

5. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ, що додаються до матеріалів погоджень:

1. Загальна схема місця розташування території чи об'єкта на території області.
2. Картографічна територія на топооснові або на схемі землеустрою залежно від площі заповідання (орієнтовно для територій: від 1 га до 100 га — М 1:5000; від 101 до 500 га — М 1:10000; від 500 до 1000 га і більше — М 1:25000).

На картах мають бути чітко вказані:

- межі створюваного об'єкта, виділені території, що мають входити з вилученням і без вилучення у землекористувачів (власників земельних ділянок);
- межі земельних ділянок кожного землекористувача (землевласника), які заповідаються, їх назви та площі (дані на картографічних матеріалах мають збігатися з даними погоджень);
- межі місцевих рад, природні та культурні ландшафти, урбанізовані території (населені пункти, кладовища, заклади тривалого відпочину і туризму, підприємства тощо), інженері споруди та мережі.

До карти додається експлікація земель у розрізі угідь, місцевих рад, землекористувачів та власників земельних ділянок. Всі карти мають бути погоджені землекористувачами (землевласниками), місцевою та районною радами, держадміністраціями, районним органом земельних ресурсів та обласним природоохоронним органом і завірені печатками.

Якщо територія, що заповідається, знаходиться на землях кількох сільських (міських) рад, адміністративних районів, областей, то матеріали необхідно компонувати для кожної території окремо і узагальнювати для території в цілому.

6. РОЗРОБЛЕНІ ПРОЕКТИ державні управління охорони навколишнього природного середовища в областях, містах Києві і Севастополі, Рескомприроди Криму передають до:

- обласного органу місцевого самоврядування, Верховної Ради Автономної республіки Крим для прийняття рішення на пленарному засіданні про створення або оголошення територій чи об'єктів ПЗФ місцевого значення;
- центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища (Мінприроди) для підготовки Указу Президента України про створення або оголошення територій чи об'єктів ПЗФ загальнодержавного значення.

Території та об'єкти ПЗФ, які створюються без вилучення земельних ділянок, передаються під охорону підприємствам, установам, організаціям і громадянам органами Мінприроди з оформленням охоронного зобов'язання. Порядок відведення земельних ділянок установам ПЗФ визначається Земельним кодексом України.

Після прийняття рішення про створення чи оголошення території або об'єкта ПЗФ розробляється Положення про нього.

Земельні ділянки, яким зазначеним рішенням надано природоохоронний статус, землевпорядні органи переводять до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, встановлюються в природі (на місцевості) їх межі. Розробником проекту землеустрою може бути фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення таких робіт. Фінансування робіт забезпечується за рахунок землекористувачів та місцевого бюджету, в тому числі місцевих фондів охорони навколишнього природного середовища або, для національних природних парків, природних та біосферних заповідників, — з державного бюджету.



У яких випадках включається до складу витрат орендаря компенсація плати за землю

Чи включається до складу витрат орендаря компенсація плати за землю (земельного податку або орендної плати за землю державної та комунальної власності), яка відшкодовується ним орендодавцю відповідно до умов договору оренди будівлі (споруди, нежилого приміщення) (об'єкт оренди використовується у господарській діяльності орендаря)?

Відповідно до пп. 14.1.97 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року №2755-VI зі змінами та доповненнями (далі — ПКУ) лізингова (орендна) операція — це господарська операція (крім операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів у користування іншим фізичним чи юридичним особам (орендарям) за плату та на визначений строк.

Відповідно до порядку оподаткування операцій лізингу (оренди), встановленого п. 153.7 ст. 153 ПКУ, передача майна в оперативний лізинг (оренду) не змінює податкових зобов'язань орендодавця та орендаря. При цьому орендодавець збільшує суму доходів, а орендар збільшує суму витрат на суму нарахованого лізингового платежу за наслідками податкового періоду, в якому здійснюється таке нарахування. У такому ж порядку здійснюється оподаткування операцій із оренди землі та жилих приміщень.

Дата нарахування встановлюється відповідно до умов укладених договорів (пп. 137.11 ст. 137 ПКУ).

Витрати на оперативну оренду відносяться згідно з п. 138.1 ст. 138 ПКУ до операційних та інших витрат, що враховуються при обчисленні об'єкта оподаткування.

Зокрема, до операційних витрат у складі загально-виробничих витрат включаються витрати на оперативну оренду основних засобів, інших необоротних активів загально-виробничого призначення (абз. «г» пп. 138.8.5 п. 138.8 ст. 138 ПКУ).

До інших витрат включаються:

- у складі адміністративних витрат, спрямованих на обслуговування та управління підприємством — витрати на оперативну оренду (у тому числі оренда легкових автомобілів) основних засобів, інших необоротних матеріальних активів загальногосподарського використання (абз. «в» пп. 138.10.2 п. 138.10 ст. 138 ПКУ);
- у складі витрати на збут, які включають витрати, пов'язані з реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг — витрати на оперативну оренду

основних засобів, інших необоротних матеріальних активів, пов'язаних зі збутом товарів, виконанням робіт, наданням послуг (абз. «д» пп. 138.10.3 п. 138.10 ст. 138 ПКУ);

- у складі інших витрат, у т.ч.: витрат, визначених відповідно до ст. 153 ПКУ, які не включені до собівартості реалізованих товарів, виконаних робіт, наданих послуг згідно зі ст. 138 ПКУ (пп. 138.12.1 п. 138.12 ст. 138 ПКУ).

Таким чином, якщо зазначене приміщення використовується у власній господарській діяльності платника податку на прибуток — орендаря, то орендні платежі по ньому відносяться до складу витрат такого платника податку.

Загальні положення щодо найму (оренди) визначено у главі 58 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. № 435-IV (далі — ЦКУ). Зокрема, п. 1 ст. 796 ЦКУ передбачено, що одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. Відповідно до ст. 797 ЦКУ плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Відповідно до пп. 9.1.10 п. 9.1 ст. 9 ПКУ плата за землю належить до загальнодержавних податків, які на підставі норм пп. 138.10.4 п. 138.10 ст. 138 ПКУ враховуються при обчисленні об'єкта оподаткування у складі інших витрат операційної діяльності, пов'язаних з господарською діяльністю.

Враховуючи вищевикладене, при обчисленні об'єкта оподаткування орендодавець має право відносити до складу витрат витрати на сплату земельного податку, а також орендну плату за земельні ділянки державної і комунальної власності за умови належного документального оформлення договору придбання землі або договору користування землі.

Таким чином, якщо у складі вартості послуги за договором оренди будівлі (споруди, нежилого приміщення), що використовується у власній господарській діяльності орендаря, передбачено відшкодування плати за землю (земельного податку або орендної плати за землю державної та комунальної власності), платником якої є орендодавець, то така компенсація як складова частина орендного платежу включається до витрат орендаря на дату нарахування.



Чи завжди необхідно подавати довідку про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Чи є підставою для відмови у прийнятті податкової декларації з плати за землю неподання платником разом з такою декларацією довідки (витягу) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки?

Відповідно до п. 286.1 ст. 286 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI (далі — ПКУ) підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру.

Згідно з п. 286.2 ст. 286 ПКУ платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням

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

Оскільки подання довідки (витягу) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки передбачено у разі подання першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) або у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі та вона має інформаційний характер, тому неподання платником плати за землю разом з податковою декларацією за звітний період такої довідки (витягу) не є підставою для відмови у прийнятті податкової декларації з плати за землю.

Чи повинен орендар будівлі, споруди (їх частини), у т.ч. нежитлового приміщення у багатоквартирному жилому будинку, самостійно сплачувати до бюджету плату за землю (земельний податок або орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності) чи відшкодовувати орендодавцю приміщення відповідні суми плати за землю?

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

Згідно зі ст. 269, 270 ПКУ платниками податку є, зокрема, власники земельних ділянок та землекористувачі, а об'єктами оподаткування — земельні ділянки, що перебувають у власності або користуванні.

Пунктом 288.2 ст. 288 ПКУ визначено, що платником орендної плати є орендар.

З урахуванням викладеного, сплачувати до бюджету плату за землю повинні суб'єкти плати за землю (платники) — власники земельних ділянок, постійні землекористувачі, власники будівель, споруд (їх частин), нежилых приміщень (їх частини) у багатоквартирних жилих будинках, а також орендарі. Тобто, орендар будівлі, споруди (їх частини), нежитлового приміщення (його частини) у багатоквартир-



Чи повинен орендар будівлі самостійно платити за землю

ному жилому будинку не є платником плати за землю до бюджету.

Водночас згідно із ст. 796 Цивільного кодексу України зі змінами та доповненнями (далі — ЦКУ) одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володіє наймодавець.

При цьому статтею 797 ЦКУ визначено, що плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою. Таким чином, під час укладання договору оренди будівлі, споруди (їх частини), нежитлового приміщення (його частини) у багатоквартирному жилому будинку за домовленістю сторін до складу орендної плати може бути віднесено плату за користування земельною ділянкою.



Чи є платником податку відокремлений підрозділ юридичної особи

Чи можуть відокремлені підрозділи (філії) юридичних осіб подавати податкові декларації з плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності)?

Згідно зі 269 ПКУ платниками земельного податку є, зокрема, власники земельних ділянок та землекористувачі, платниками орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності — орендарі земельних ділянок (п. 288.2 ст. 288 ПКУ).

Відповідно до п. 14.1.34, 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 ПКУ власниками земельних ділянок є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно, а землекористувачами — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Відповідно до норм Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» зі змінами та до-

повненнями та пп. 14.1.34, 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 ПКУ власниками, користувачами та орендарями земельних ділянок є юридичні та фізичні особи, які в установленому законодавством порядку набули права на землю.

Відповідно до ст. 80 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) юридичною особою є організація, створена і зареєстрована в установленому законом порядку. Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем у суді. Юридична особа відповідає за своїми зобов'язаннями усім належним їй майном (п. 2 ст. 96 Цивільного кодексу України).

Згідно із ст. 95 ЦКУ філією є відокремлений підрозділ юридичної особи, що розташований поза її місцезнаходженням і здійснює всі або частину її функцій. Філії та представництва не є юридичними особами. Вони наділяються майном юридичної особи, що їх створила, і діють на підставі затвердженого нею положення.

З урахуванням викладеного, податкові декларації з плати за землю до державних податкових інспекцій за місцем знаходження земельних ділянок повинні подавати платники плати за землю — юридичні особи — власники та землекористувачі.

Чи передбачена відповідальність до власника землі або землекористувача, у тому числі орендаря, за неподання або несвоєчасного подання податкової декларації з плати за землю за нововідведені земельні ділянки або за новоукладеними договорами оренди землі?

Відповідно до п. 287.1 ст. 287 ПКУ власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

За нововідведені земельні ділянки або за новоукладеними договорами оренди землі платник плати за землю подає податкову декларацію протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним (п. 286.4 ст. 286 ПКУ).

Податкове зобов'язання з плати за землю, визначене у податковій декларації за нововідведені земельні ділянки, сплачується власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім



Чи відповідатиме землекористувач за неподання податкової декларації з плати за землю

календарним днем податкового (звітного) місяця (п. 287.4 ст. 287 ПКУ).

Відповідальність за неподання, порушення порядку заповнення документів податкової звітності, порушення строків їх подання контролюючим органам, недостовірність інформації, наведеної у зазначених документах, несуть платники податку, а також їх посадові особи (ст. 47 ПКУ). Санкції за неподання або несвоєчасне подання платником податків або іншими особами, зобов'язаними нараховувати та сплачувати податки, збори податкових декларацій (розрахунків) передбачені ст. 120 ПКУ.

З урахуванням викладеного, до власника землі або землекористувача, у тому числі орендаря, за неподання або несвоєчасного подання податкової декларації з плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) за нововідведені земельні ділянки або за новоукладеними договорами оренди землі застосовуються санкції, передбачені ст. 120 ПКУ.

Щодо запобігання випадків подвійної реєстрації прав оренди на земельну ділянку за різними правонабувачами

● УКРДЕРЖРЕЄСТР
РОЗ'ЯСНЮЄ

Доводжу до відома органів державної реєстрації прав інформацію щодо запобігання випадків подвійної реєстрації прав оренди на земельну ділянку за різними правонабувачами.

Частиною четвертою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) встановлено, що права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов: якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень.

Відповідно до абзацу другого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни — власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Умови та процедуру реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) (далі — договори оренди) визначає Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 119 від 24.01.2000, так відповідно до пункту 2 реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі *переукладається* відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку *на тих самих умовах*, що і раніше укладений, і *може бути змінений лише за згодою сторін*.

Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених цим Законом.

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

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

Враховуючи наведене, з метою недопущення одночасного існування державної реєстрації декількох прав оренди на одну земельну ділянку, у випадку проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку, сформовану у результаті виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), державному реєстратору слід запитувати інформацію про наявність або відсутність зареєстрованих договорів у органів, що здійснювали таку реєстрацію до 01.01.2013, зокрема виконавчих комітетів сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

Дмитро ВОРОНА,

Голова Державної реєстраційної служби України

Щодо державної реєстрації прав на підставі документів, за якими перехід права власності на нерухоме майно розпочався

Відповідно до частини третьої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої Законом, за умов якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до зако-

нодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень.

Підставою для проведення державної реєстрації прав є документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, подані органу державної реєстрації прав, нота-

ріусу як спеціальному суб'єкту, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, разом із заявою (стаття 19 Закону).

У період встановлення нової системи державної реєстрації прав відповідно до Закону така реєстрація буде проводитися на підставі документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, видані чи оформлені до 1 січня 2013 року.

Проте можуть мати місце випадки, коли після видачі чи оформлення документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, державну реєстрацію прав (оформлення документів чи проствавлення «відміток») на підставі

1.

Відповідно до Цивільного кодексу України (далі — ЦК) (у редакції до 1 січня 2013 року) договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі (стаття 657).

Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, який не посвідчений нотаріально, дійсним.

Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації (частини третя та четверта статті 334 ЦК).

У свою чергу, статтею 182 ЦК передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинен-

них не було проведено згідно з вимогами законодавства, що діяло на момент їх виникнення, а на сьогодні вже відсутні як нормативне врегулювання таких процедур, так і повноваження у відповідних суб'єктів.

За таких обставин, коли перехід права власності на нерухоме майно відбувся, проте за результатом такого переходу державну реєстрацію прав (оформлення документів чи проствавлення «відміток») не проведено, державна реєстрація прав проводиться державним реєстратором на підставі документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно.

Прикладами описаної вище ситуації можуть слугувати такі випадки.

них підлягають державній реєстрації.

Так, відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (далі — Прикінцеві положення Закону) до 1 січня 2013 року державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках, проводилася реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

За таких умов договір купівлі-продажу нерухомого майна, нотаріально посвідчений та державну реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 року, за відсутності державної реєстрації права власності на таке нерухоме майно у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, є підставою для проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

2.

Згідно з частиною першою статті 1297 ЦК спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Статтею 1299 ЦК встановлено, що якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, спадкоємець зобов'язаний зареєструвати право на спадщину в органах, які здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна.

Право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна.

Так, як зазначалося вище, відповідно до пункту 3 розділу II Прикінцевих положень Закону до 1 січня 2013 року державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках, проводилася реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

За таких умов свідоцтво про право на спадщину, видане до 1 січня 2013 року, за відсутності державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини, у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, є підставою для проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.



3. Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) (у редакції до 1 січня 2013 року) право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті.

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 цивільно-правової угоди щодо відчуження земельної ділянки чи свідоцтва про право на спадщину державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчувається, долучається до документа, на підставі якого відбувся

перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

Відповідно до пункту 14 Порядку ведення Поземельної книги, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1021 (втратив чинність з 1 січня 2013 року), у разі здійснення нотаріусом у встановленому законом порядку відмітки про перехід права власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правового договору або свідоцтва про право на спадщину вносяться відомості до розділу 3 Поземельної книги «Земельна ділянка. Права власності, постійного користування». Дата внесення ві-

домостей є датою державної реєстрації переходу права власності на земельну ділянку.

Відповідно до пункту 3 розділу II Прикінцевих положень Закону до 1 січня 2013 року державна реєстрація права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіції) проводилася територіальними органами земельних ресурсів.

За таких умов державний акт про право власності на земельну ділянку з відміткою про перехід права власності на земельну ділянку, зробленою нотаріусом, та цивільно-правовий договір або свідоцтво про право на спадщину на підставі яких відбувся такий перехід до 1 січня 2013 року, є підставою для проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

4. Згідно зі статтею 128 Кодексу у разі продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Відповідно до статті 125 Кодек-

су право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

При цьому Законом України від 5 березня 2009 року № 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» передбачено, що до створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень право власності або право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Відповідно до пункту 136 Порядку ведення Поземельної кни-

ги, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1021 (втратив чинність з 1 січня 2013 року), під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється державна реєстрація державного акта або договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі.

Враховуючи наведене та норми пункту 3 розділу II Прикінцевих положень Закону, договір купівлі-продажу земельної ділянки, укладений відповідно до статті 128 Кодексу, є підставою для проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

5.

Відповідно до частини п'ятої статті 126 Кодексу (у редакції до 1 січня 2013 року) право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону, або договором оренди землі та договором відчуження права оренди землі, зареєстрованими відповідно до закону.

Під час набуття права оренди на земельну ділянку на підставі договору відчуження права оренди землі первинний договір оренди землі, право оренди на яку відчужується, додається до договору відчуження права оренди землі в кожному такому разі відчуження.

На договорі оренди земельної ділянки орган державної реєстрації

речових прав на нерухоме майно робить відмітку про перехід права оренди земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

Відповідно до статті 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Також нормами статті 20 вказаного Закону (у редакції до 1 січня 2013 року) визначено, що укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації.

Відповідно до пункту 136 Порядку ведення Поземельної книги, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня

2009 року № 1021 (втратив чинність з 1 січня 2013 року), під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється державна реєстрація державного акта або договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі.

Враховуючи пункт 3 розділу II Прикінцевих положень Закону, договір оренди земельної ділянки, укладений відповідно до статті 14 Закону України «Про оренду землі», є підставою для проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

До відома органів державної реєстрації прав листом Укрдержреєстру від 14.01.2013 № 07-06-15-13 доведено інформацію стосовно проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) на підставі документів, за якими перехід права власності на нерухоме майно розпочався, проте відповідно до законодавства, яке діяло до 01 січня 2013 року, не завершена процедура його оформлення чи реєстрації.

До наведених у листі Укрдержреєстру прикладів можна віднести наступний випадок.

Відповідно до частини першої статті 125 Земельного кодексу України, у редакції, що діяла до 01 травня 2009 року (далі — Кодекс), 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.

Водночас, право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою до 01.01.2013 посвідчувались державними актами (частина перша статті 126 Кодексу).

Якщо до 01.01.2013 року власником землі не одержано державного акта на землю, реєстрація права проводиться за документами, на підставі яких це право виникло

Пунктом 4.2 Тимчасового порядку ведення Державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України 02 липня 2003 року № 174, зареєстрованим в Міністерстві юстиції 25 липня 2003 року за № 641/7962 (втратив чинність на підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства від 07 липня 2012 № 408), державна реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, договору оренди землі здійснювалася шляхом внесення записів реєстрації до книги реєстрації.

Відповідно до пункту 3 розділу II Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» державна реєстрація права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними

ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевізис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводилася територіальними органами земельних ресурсів до 01 січня 2013 року.

За таких умов цивільно-правовий договір щодо земельної ділянки, у якому зазначалося, що право власності виникає з моменту отримання або реєстрації державного акта, свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку, рішення суду про визнання права власності на земельну ділянку тощо, у разі неодержання власником державного акта про право власності на земельну ділянку до 01 січня 2013 року є підставою для проведення державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Інна ЗАВАЛЬНА,
Перший заступник Голови
Державної реєстраційної служби
України

На запитання відповідає Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
юрист редакції

● ЗАПИТУВАЛИ —
ВІДПОВІДАЄМО

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, НА ЯКИХ РОЗМІЩЕНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, — ЦЕ ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Нагадаємо, що з 1 січня 2013 року землі державної і комунальної власності вважаються розмежованими. Отже, в межах населеного пункту всі землі — це землі комунальної власності, крім земель переданих у приватну власність та земель, на яких розміщені державні підприємства, установи і організації, а також землі, які не можуть передаватися у комунальну власність.

Отже, земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомості територіальної громади с. Тарасівка, законом віднесені до зе-

мель комунальної власності. Тарасівська сільська рада як представницький орган територіальної громади виступає власником і розпорядником комунальних земель. Тарасівська сільська рада як власник комунальних земель має замовити проект землеустрою, зареєструвати земельну ділянку та звернутися із заявою до Укрдержреєстру для реєстрації права комунальної власності на вищезгадані земельні ділянки. Дещо абсурдно виглядає, коли власник землі сам собі передає її у постійне користування.



Чи має право Тарасівська сільська рада як орган місцевого самоврядування надати дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення у постійне користування земельних ділянок під комунальними об'єктами, які належать юридичній особі — Тарасівській сільській раді на праві власності на нерухоме майно?

Андрій БІДАШКУ,
сільський голова

с. Тарасівка
Цюрупинського
району
Херсонської області

ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ГАЗОПРОВОДУ СІЛЬРАДІ ДОСТАТНЬО ЗАРЕЄСТРУВАТИ ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ



Сільська рада планує газифікувати частину вулиць в населених пунктах, але для отримання дозволу на будівництво газопроводу та здачі його в експлуатацію в декларації, яку необхідно подати до ДАБК, потрібно внести договір сервітуту на земельну ділянку, по якій проходить газопровід. Підкажіть, будь ласка, з ким сільська рада повинна укласти договір сервітуту на земельну ділянку, якщо власником землі (згідно із Законом України «Про розмежування земель на комунальну та державну власність») і замовником та платником будівництва газопроводу є сільська рада.

Ольга ВЕРЕСКУН,
землевпорядник

с. Дмитрівка
Комсомольського району
Полтавської області

Для отримання дозволу на будівництво необхідно подати до ДАБК документ, який посвідчує право на землю. Оскільки відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 1 січня 2013 року землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими, сільській раді як власнику необхідно тільки зареєструвати своє право власності в Укрдержреєстрі. Для цього необхідно виготовити землевпорядну документацію на вулицю (вулиці) як на землі загального користування комунальної власності, зареєструвати земельну ділянку та подати заяву про реєстрацію права комунальної власності в Укрдержреєстр. При цьому державна реєстрація земельної ділянки та права на неї, а також надання витягу з Державного реєстру прав для сільської ради здійснюється безкоштовно.

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ Є НЕПОДІЛЬНИМ МАЙНОМ ВСІХ СПІВВЛАСНИКІВ ПРИМІЩЕНЬ НЕЗАЛЕЖНО ВІД ЧЛЕНСТВА В ОСББ

У земельному законодавстві є поняття цільового призначення земельної ділянки. Так, згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548, земельні ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) має код класифікації 02.01, а земельні ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку — 02.03. При цьому слід зважати на те, що індивідуальний житловий будинок розміщується на присадибній земельній ділянці, а багатоквартирний — на прибудинковій території, яка є неподільною і знаходиться у спільному користуванні всіх власників квартир.

У статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі — Закон) дане визначення неподільного майна, а саме: «неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку; технічне обладнання багатоквартирного будинку — інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних шитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території)».



Я маю у власності квартиру у багатоквартирному (всього 4 квартири) житловому будинку по вулиці Тарнавського, 11, що у м. Івано-Франківську.

Рішенням Ів.-Франківської міської ради від 30.07.2009 р. було надано у власність земельну ділянку площею 0,1042 га для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вулиці Тарнавського, 11. Тоді всі чотири квартири були членами ОСББ. На сьогодні дві квартири з наявних чотирьох є членами ОСББ «Акція-ІФ».

Після цього ОСББ «Акція-ІФ» в особі голови правління Романюка В. М. продав частину приватизованої земельної ділянки у розмірі 0,0212 га по вул. Тарнавського, 11, своєму синові Романюку М. В., якому в свою чергу було видано будівельний паспорт на будівництво на цій земельній ділянці приватного житлового будинку. Жодної згоди власників решти половини квартир (які не є учасниками ОСББ) ніхто не запитував.

При цьому як власник однієї з квартир у багатоквартирному житловому будинку по вул. Тарнавського, 11, не маю можливості припаркувати свою власну машину біля будинку, оскільки об'єднання огорожило прибудинкову територію і ключі від воріт були видані лише членам об'єднання. При цьому члени об'єднання розмістили навіть свої гаражі на прибудинковій території.

Відповідно до ст. 9 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» членство в об'єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об'єднання. Мої неодноразові звернення з проханням прийняти мене до членів об'єднання ігноруються.

У відповідь на моє звернення до відділу Держземагентства у м. Ів.-Франківську мені було повідомлено, що ОСББ «Акція-ІФ», приватизувавши земельну ділянку (прибудинкову територію багатоквартирного будинку), мало право розпоряджатися нею, як заманеться, в тому числі, продати її частину, як це і було зроблено.

У зв'язку з цим прошу роз'яснити, які права маю я та інші 5 співвласників ще однієї квартири на земельну ділянку, яка була надана для обслуговування багатоквартирного будинку. Чи маємо ми право користуватися цією ділянкою попри те, що її власником є ОСББ, до якого ми не належимо? Чи дійсно ОСББ «Акція-ІФ» мало право продати частину цієї ділянки третій особі під приватне будівництво без нашої згоди? Який державний орган уповноважений контролювати розпорядження такими землями?

Тетяна МАРКОВИЧ

м. Івано-Франківськ

Слід звернути увагу, що неподільне майно розташовується не тільки в будинку, а й на прибудинковій території. І навіть сама прибудинкова територія загалом є неподільною.

Статтею 19 Закону встановлено, що спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загально-го майна.

Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку (а не членів ОСББ) та не підлягає відчуженню.

Власники приміщень володіють, користуються і у встановлених цим Законом та цивільним законодавством межах розпоряджаються спільним майном.

При відчуженні приміщення в жилу будинку право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі.

Об'єкти права спільної власності на майно можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це не пов'язано з порушенням прав і інтересів інших співвласників

неподільного та загального майна, які охороняються законом.

Отже, якщо ОСББ як власник земельної ділянки, продало частину прибудинкової території, такий продаж необхідно було узгоджувати із всіма власниками квартир у багатоквартирному будинку, а не тільки з членами ОСББ.

Крім того, розміщення на прибудинковій території індивідуального житлового будинку суперечить вимогам чинного законодавства, оскільки у такому випадку відбувається зміна цільового призначення частини земельної ділянки.

За статтею 1 Закону прибудинкова територія — територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку, а не для обслуговування ОСББ або частини будинку, яка перебуває у власності членів ОСББ.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна житлового комплексу.

Відносини власників приміщень і управителя регулюються договором між ними, який укладається на основі Типового договору форму якого затверджує Мінрегіонбуд України.

Укладення договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком випадку, коли власник і управитель є однією особою.

Отже:

1. Якщо Ви письмово звернулися до ОСББ про членство в ньому і Вам відмовлено, Ви маєте право звернутися до суду і оскаржити цю відмову.
2. Якщо ОСББ складається лише з двох членів (половина власників квартир будинку) і ігнорує права інших власників (іншу половину), це є приводом для прийняття судом рішення про ліквідацію об'єднання, оскільки для заснування ОСББ необхідно не менше трьох осіб (ст.ст. 6 та 28 Закону)
3. Прибудинкова територія багатоквартирного будинку є неподільним майном всіх співвласників приміщень незалежно від членства в ОСББ і не може відчужуватися та використовуватися не за цільовим призначенням.

УКЛАДЕНИЙ ДО 2013 РОКУ ДОГОВІР ОРЕНДИ Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ



У 2012 році я звернувся до Ніжинської райдержадміністрації із заявою про надання мені в оренду земельних ділянок загальною площею 30 га для створення фермерського господарства, оскільки маю сільськогосподарську освіту. Земле-впорядною організацією був розроблений проект відведення, який потім погоджено відповідними службами.

У грудні голова Ніжинської райдержадміністрації своїм розпорядженням затвердив проект відведення та надав мені в оренду терміном на 15 років вище зазначені земельні ділянки. Були укладені договори оренди землі і подані до управління Держкомзему для реєстрації, але вони не були зареєстровані, оскільки 14-денний термін закінчувався у 2013 році. Мене направили до Державної реєстраційної служби для реєстрації уже права оренди, бо, як мені пояснили, з 1 січня 2013 року «земельні ресурси» не здійснюють державну реєстрацію договорів оренди землі. В реєстраційній службі мені відмовили в реєстрації договору оренди (тобто права оренди), пояснивши тим, що з 2013 року землями, які відводяться, розпоряджається не райдержадміністрація, а Головне управління Держземагентства у Чернігівській області, і мені потрібно перезатвердити проект відведення та укласти новий договір з Головним управлінням. Але ж закон зворотної сили не має! Невже із зміною законодавства всі кошти (а вони не малі!), які я витратив на оформлення проекту відведення, згоріли синім полум'ям?!

О. МИКУЛА

с. Перемога
Ніжинського району
Чернігівської області

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

Вам земельні ділянки були надані в оренду для створення фермерського господарства та укладені договори оренди відповідно до чинного у 2012 році законодавства. Однак, за об'єктивних причин ці договори оренди земельних ділянок не були зареєстровані територіальним органом зе-

мельних ресурсів. На сьогодні законодавство вимагає реєстрації не договору оренди землі, а права оренди, яке виникло за таким договором.

Враховуючи положення 58 статті Конституції, а також роз'яснення Державної реєстраційної служби України (повний текст наведений в цьому ж розділі), за наявності підписаного договору оренди земельної ділянки та витягу з Державного земельного кадастру право оренди реєструється територіальними органами Державної реєстраційної служби.

ЗЕМЛІ ОСГ МОЖНА ПЕРЕДАВАТИ В ОРЕНДУ ЛИШЕ ГРОМАДЯНАМ

Відповідно до статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» (далі — Закон) діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Взагалі особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб.

Для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2 гектарів, переданих фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом (ст. 5 Закону).



1. Жителі села отримали державні акти на право власності на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (по 1,5 га). На сьогодні деякі громадяни за станом здоров'я не можуть самостійно обробляти ці ділянки.

Кому вони мають право передати в оренду ці земельні ділянки, оскільки на сторінках вашого журналу наголошувалося, що юридичні особи не можуть укласти з громадянами договори оренди на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства? Який повинен бути цей договір оренди?

2. Чи має право фермерське господарство обробляти земельні ділянки (паї) близьких родичів без договорів оренди?

Ольга БОЙЧИЧ,
сільський голова

с. Погреби
Глобинського району Полтавської області

Згідно з частиною третьою статті 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Враховуючи викладене, земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого селянського господарства можуть бути передані в оренду лише фізичним особам.

Договір оренди земельної ділянки між громадянами укладається відповідно до вимог Закону України



Згідно з рішенням виконавчого комітету Йосипівської сільської ради від 16.09.1993 р. «Про передачу земельних ділянок у приватну власність громадян» громадяни К. в 1997 році видано державний акт на право власності на земельну ділянку площею 0,74 га. Для будівництва та обслуговування житлового будинку — 0,25 га та особистого підсобного господарства — 0,49 га. В акті на землю зразка 1997 р. відсутній кадастровий номер.

Громадянка К. звертається в приватне підприємство «Бадьорість» за виготовленням технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та присвоєння кадастрового номера. В результаті виконання роботи по встановленню меж у натурі приватним підприємством «Бадьорість» виявлено невідповідність фактичних розмірів сторін та площі, зазначених в державному акті, — в бік збільшення.

Як вирішити це питання, враховуючи, що по межі встановлена огорожа і претензій з боку суміжних землекористувачів та органів виконавчої влади немає, а фактична площа згідно з технічною документацією ПП «Бадьорість» від 09.04.2013 р. становить 0,6620 га, в тому числі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд загальною площею 0,25 га, для ведення особистого селянського господарства — 0,4120 га.

І. ЛИСЮК,
землепорядник сільської ради

с. Йосипівка
Баранівського району Житомирської області

ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПРАВО НА ЯКУ РЕЄСТРУЄТЬСЯ, ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ЗА ВИТЯГОМ ІЗ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Питання, порушене в листі, є актуальним для всієї України. При виготовленні документації із землеустрою у 90-х роках із різних причин допускалися помилки. Сьогодні, за відсутності претензій з боку сусідів щодо меж земельної ділянки, вважається, що землевпорядною організацією, яка виготовляла документацію із землеустрою та державний акт на право приватної власності на земельну ділянку, була допущена технічна помилка. У випадку, якщо фактична площа земельної ділянки не перевищує гранично допустимих норм безоплатної передачі її у власність, власник може звернутися до місцевої ради, яка приймала рішення про передачу йому у власність такої ділянки, щодо уточнення її площі. Радою приймається рішення про уточнення площі

«Про оренду землі» та Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.

Право оренди, яке виникне у фізичної особи — орендаря за таким договором, має бути зареєстроване в Укрдержреєстрі.

Шодо можливості використання фермерським господарством земельних ділянок (паїв) близьких родичів без договорів оренди зазначаємо таке.

Статтею 31 Земельного кодексу та статтею Закону України «Про фермерське господарство» встановлено, що землі фермерського господарства можуть складатися із земельних ділянок:

- що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- що використовуються фермерським господарством на умовах оренди.

Отже, фермерське господарство без укладання договорів оренди може використовувати лише земельні ділянки членів свого господарства відповідно до статутних документів.

земельної ділянки, переданої у власність заявнику, у зв'язку з допущенням технічної помилки, виявленої за результатами виготовлення технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки та за відсутності претензій з боку суміжних землевласників та землекористувачів, або ж цією радою затверджується зазначена технічна документація.

У випадку незначної розбіжності у площі земельної ділянки, зазначеної у державному акті та технічній документації з відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі і додаткових дій з боку власника землі не потрібно.

До Укрдержреєстру за місцем знаходження земельної ділянки землевласником разом із заявою про реєстрацію права власності подаються витяг з Державного земельного кадастру з уточненою площею, державний акт (як правостановлюючий документ на земельну ділянку) та рішення ради про уточнення площі (якщо різниця у площі понад 50 кв. м).

НА ПУБЛІЧНІЙ КАДАСТРОВІЙ КАРТІ ВІДОБРАЖАЄТЬСЯ ІНФОРМАЦІЯ ТІЛЬКИ ПРО ЗАРЕЄСТРОВАНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ



Прошу допомогти нашій територіальній громаді вирішити питання з внесенням земельних ділянок до Публічної кадастрової карти України. Хто їх має туди внести?

І ще одне питання: у людей на руках є старі — «жовті» державні акти на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства та державні акти для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. Наша селищна рада звернулася до Управління Держкомзему у Білоцерківському районі і таким земельним ділянкам громадян були присвоєні кадастрові номери. Хто ці земельні ділянки повинен внести до єдиного реєстру, а також до Публічної кадастрової карти України, тому що на сьогодні по нашій Терезинській селищній раді жодна така земельна ділянка до кадастрової карти не внесена.

Валерій ЖАДАН

с. Терезине
Білоцерківського району
Київської області

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами територіальних органів Держземагентства. Таким чином, і реєстрація земельної ділянки та присвоєння кадастрового номера здійснюється в територіальних органах Держземагентства України саме державними кадастровими реєстраторами.

Земельні ділянки, які передані у приватну власність, але не зареєстровані в Державному земельному кадастрі, не можуть бути відображені на Публічній кадастровій карті, оскільки, на ній в режимі он-лайн відображається інформація тільки про зареєстровані земельні ділянки.

Отже, за наявності державного акта на право власності на земельну ділянку її власнику необхідно перевірити чи зареєст-

рована вона в Державному земельному кадастрі. Для цього йому необхідно звернутися до територіального органу Держземагентства. Якщо інформація в Державному земельному кадастрі про земельну ділянку відсутня, необхідно звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію з відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). На підставі розробленої документації земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі. Тільки після цього вона відображається на Публічній кадастровій карті.

Разом з тим, на офіційному сайті Держземагентства в розділі «Публічна кадастрова карта» є розділ «Зворотній зв'язок». В режимі он-лайн можна задати питання про свою земельну ділянку, ввівши її кадастровий номер. Відповідь теж отримується в режимі он-лайн.



Якщо власник житлового будинку в селі має в користуванні земельну ділянку площею понад 25 соток, чи може він приватизувати безоплатно у власність надлишок землі для ведення особистого селянського господарства.

Надішліть, будь-ласка, зразок рішення сесії про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки безоплатно у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку (з урахуванням змін у Земельному кодексі).

Тетяна АФНАСЬЄВА,
землевпорядник

с. Стрілкове
Генічеського району
Херсонської області

З такими ж питаннями
до редакції звернулася

Наталія ПЛАХОТНЯ
з м. П'ятихатки
Дніпропетровської області

Відповідно до статті 40 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Статтею 121 Земельного кодексу України встановлені граничні розміри земельних ділянок різного цільового призначення, які можуть безоплатно передаватися у власність громадянам України.

НАДЛИШОК ЗЕМЛІ ЗА ІНШИМ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ МОЖЕ БУТИ ПРИВАТИЗОВАНИМ



Так, частиною першою згаданої статті встановлено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- ... 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;
- г) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;
- д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Якщо земельна ділянка, яка передається для обслуговування житлового будинку і господарських будівель, перевищує норму безоплатної приватизації, то надлишок можна приватизувати за іншим цільовим призначенням. Для сіл і селищ, це, як правило, земельна ділянка для особистого селянського господарства. Однак, якщо право на безоплатну приватизацію земельної ділянки за цим цільовим

призначенням вже використано, можна, наприклад, отримати надлишок для ведення садівництва за умови, що таке не суперечить містобудівній документації цього населеного пункту.

Якщо ж право на безоплатну приватизацію за всіма позиціями вже використано, або детальний план території чи інша містобудівна документація не передбачає можливості використання землі за іншим цільовим призначенням (переважно у великих містах), надлишок земельної ділянки для будівництва житлового будинку і господарських споруд може бути або викуплений (без аукціону), або ж орендований.

Щодо зразка рішення органу місцевого самоврядування про надання у власність громадянину земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд із врахуванням цього річних змін у законодавстві, то такого зразка рішення в редакції немає. Разом з тим, звертаємо увагу на те, що таке рішення приймається після реєстрації в Державному земельному кадастрі земельної ділянки і в ньому вже має зазначитися точна площа, цільове призначення та кадастровий номер земельної ділянки, яка передається у власність.