

ЧЕРНІГІВСЬКИЙ ГРОМАДСЬКИЙ КОМІТЕТ ЗАХИСТУ ПРАВ ЛЮДИНИ

**Актуальні питання земельного  
законодавства України**

НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНИЙ ПОСІБНИК



**Чернігів**

**2014**

Посібник «Актуальні питання земельного законодавства України» розроблено та видано Чернігівським громадським комітетом захисту прав людини в рамках реалізації проекту «Місцеві громади проти корупції в сфері обігу землі в Чернігівській області» за підтримки Канадського фонду підтримки місцевих ініціатив.

Навчальний посібник призначений для керівників територіальних громад, посадових осіб органів місцевого самоврядування, а також всіх зацікавлених громадян з метою захисту права власності на землю та протидії корупційним проявам в сфері обороту землі.

#### УПОРЯДНИКИ:

**Тарасов Віктор Володимирович** – виконавчий директор Чернігівського громадського комітету захисту прав людини;

**Піддубна Наталія Олександрівна** – головний юрист Чернігівського громадського комітету захисту прав людини;

© Чернігівський громадський комітет захисту прав людини, 2014

ISBN 966-8701-00-3

## ЗМІСТ

Щодо отримання громадянами земельних ділянок у власність під об'єктами нерухомого майна розташованих на господарських дворах.....	5
Право на особисте селянське і товарне сільськогосподарське виробництво.....	6
Щодо переоформлення права постійного користування земельними ділянками.....	7
Щодо земельних ділянок, виділених для ведення фермерських господарств .....	8
Щодо обов'язків землевласників та землекористувачів дотримуватись вимог законодавства використовувати земельні ділянки згідно цільового призначення.....	13
Успадкування земельної частки (паю).....	17
Порядок набуття права власності на земельну ділянку.....	21
Щодо вартості оформлення прав на земельні ділянки: хто і як її визначає.....	27
Повноваження сільських рад щодо регулювання земельних відносин в Земельному кодексі України.....	29
Роль місцевих рад в організації продажу земель на конкурентних засадах.....	32

## ВСТУП

В Україні триває процес побудови та розвитку демократичної соціально-орієнтованої правової держави. Проголосивши людину найвищою цінністю, Президент, Верховна Рада та Уряд країни спрямовують свої зусилля на забезпечення можливостей громадян жити і працювати в умовах демократичного суспільства, на закріплення в законодавчому полі держави рівності прав на різні форми власності, в тому числі на приватну власність.

Реальним проявом турботи про людину праці на селі є проголошення та здійснення земельної реформи, метою якої є передача в приватну власність землі тим, хто її обробляє. За час, що минув з дня появи перших законодавчих актів стосовно реалізації земельної реформи, в Україні здійснено немало. Створено правове поле, яке дозволяє селянам отримати у приватну власність землю; практично завершено передачу земельних часток (паїв) тим, хто мав на них право; організовані та ефективно працюють структури, які здійснюють на місцях земельну реформу та контролюють хід її виконання. Завдяки цим змінам на селі з'явилися справжні господарі, підвищилась ефективність їх праці, що підтверджується статистичними даними при підведенні підсумків діяльності недержавних сільгосп підприємств.

В Чернігівській області є чимало позитивних прикладів проведення земельної реформи в окремих районах та господарствах, проте, враховуючи складність правового поля та недостатню юридичну обізнаність населення, трапляються і випадки порушення окремими особами чинного законодавства при здійсненні земельної реформи, що спричинює виникнення корупційних проявів. Чимало проблем виникає в зв'язку з недосконалістю чинного законодавства та протиріч у їх положеннях.

Про ці випадки громадяни області інформують відповідні органи державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, правоохоронні органи, засоби масової інформації. Подібні звернення надходять і до Чернігівського громадського комітету захисту прав людини (ЧГКЗПЛ). Здійснюючи реалізацію проекту «Місцеві громад проти корупції в сфері обігу землі в Чернігівській області», ЧГКЗПЛ не ставить на меті здійснення контролю за діяльністю органів виконавчої влади та місцевого самоврядування - це не входить в його компетенцію. Разом з тим, в рамках реалізації проекту поширюється інформація щодо прав селян на землю у відповідності з діючим законодавством; проводяться моніторингові дослідження з метою виявлення недоліків існуючої нормативно-правової бази, порушень чинного законодавства та попередження корупції.

Автори видання сподіваються, що даний посібник допоможе громадянам більш ефективно захистити право власності на землю та протидіяти корупційним проявам в сфері обігу землі.

## **ЩОДО ОТРИМАННЯ ГРОМАДЯНАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВЛАСНІСТЬ ПІД ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО МАЙНА РОЗТАШОВАНИХ НА ГОСПОДАРСЬКИХ ДВОРАХ**

Відповідно до статті 22 Земельного кодексу України земельні ділянки під господарськими дворами віднесені до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

Громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України та статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом.

Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» 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 шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна, набутого в установленому законодавством порядку, особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Статтею 6 зазначеного закону передбачено, що до майна, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, належать жилі будинки, господарські будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, інвентар та обладнання, транспортні засоби, сільськогосподарські та свійські тварини і птиця, бджолосім'я, багаторічні насадження, вироблена сільськогосподарська продукція, продукти її переробки та інше майно, набуто у власність членами господарства в установленому законодавством порядку.

Отже, виходячи з вищевказаного, чинним земельним законодавством не заборонено передачі безоплатно у приватну власність, для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної приватизації, визначеної Земельним кодексом України, земельних ділянок під господарськими дворами, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна сільськогосподарського призначення, які належать на праві власності, при умові розмежування земель по категоріях угідь.

## **ПРАВО НА ОСОБИСТЕ СЕЛЯНСЬКЕ І ТОВАРНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ВИРОБНИЦТВО**

Відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» – 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 шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Діяльність пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Громадяни, які отримали земельні частки (паї) в натурі (на місцевості) із зазначенням у державних актах на право власності на землю цільового призначення «для ведення особистого селянського господарства» здавати їх в оренду не можуть і повинні використовувати земельні ділянки особисто або спільно з особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають.

Товарне сільськогосподарське виробництво – це виробництво товарної сільськогосподарської продукції, її переробка та реалізація на внутрішньому і зовнішньому ринках з метою отримання прибутку, тобто це одна з форм підприємницької діяльності.

Громадяни, які отримали земельні частки (паї) в натурі (на місцевості) із зазначенням у державних актах на право власності на землю цільового призначення «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» можуть здавати їх в оренду для зазначених цілей чи оформити підприємництво без створення або із створенням юридичної особи.

У разі, коли такі громадяни виявлять бажання використовувати зазначені земельні ділянки самостійно для ведення особистого селянського господарства, то вони повинні змінити цільове призначення цих земельних ділянок та отримати нові державні акти.

## **ЩОДО ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

Рішенням Конституційного суду щодо відповідності Конституції України положень стаття 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 року справа №1-17/2005 було визнано такими, що не відповідають Конституції України положення пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди.

У пункті 6 Перехідних положень Земельного кодексу України йдеться мова про переоформлення права власності або оренди громадянами та юридичними особами, які мають у постійному користування земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві. Отже, на думку авторів цього видання, рішення Конституційного суду від 22 вересня 2005 року стосується тільки тих землекористувачів, які вже мають у постійному користуванні земельні ділянки, надані їм рішеннями органів місцевого самоврядування, і посвідчені державними актами на право постійного користування землею.

Стосовно права на переоформлення права користування земельними ділянками правонаступниками реорганізованих (ліквідованих) підприємств, установ, організацій повідомляємо, що статтею 59 Господарського кодексу України дійсно передбачено перехід усіх майнових прав і обов'язків попереднього суб'єкта господарювання до новоутвореного суб'єкта господарювання. Але статтями 133-140 Господарського кодексу України визначено правовий статус майна суб'єктів господарювання та його правовий режим. Оскільки право на користування земельними ділянками не підпадає під дію цих статей то новостворені суб'єкти господарювання ( правонаступники) мають право на отримання земельних ділянок на загальних підставах, передбачених Земельним кодексом України.

## ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИДІЛЕНИХ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

Земельну реформу започатковано в нашій державі ще з прийняттям Верховною Радою Української РСР постанови «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року №563. З набранням чинності цієї Постанови громадяни нашої держави отримали можливість набувати права власності на земельні ділянки, які раніше перебували виключно в державній власності.

Фермерське господарство, як юридична особа діє на підставі свого Статуту, яким регулюються трудові відносини членів цього господарства. Членами фермерського господарства можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14 – річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються Статуту фермерського господарства. Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом). При створенні фермерського господарства одним із членів сім'ї інші члени сім'ї, а також родичі можуть стати членами цього фермерського господарства після внесення змін до його Статуту (стаття 3 Закону України «Про фермерське господарство»).

Відповідно до статті 32 Земельного кодексу України громадянам України – членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Проте, ця норма не розповсюджується на тих громадян, які раніше набули право на земельну частку (пай).

Крім того, статтею 13 Закону України «Про фермерське господарство» також визначено, що членам фермерських господарств безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність за рахунок земельної частки (паю).

З огляду на вищенаведені норми чинного законодавства можна зробити висновок, що ці норми урівнюють членів фермерських господарств з членами колишніх колективних сільгоспідприємств в праві на безоплатне отримання земель сільськогосподарського призначення у власність.

Відповідно до п. 7 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України що-



до розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 року з 01.01.2013 року землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими. Отже, громадяни – члени фермерських господарств, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок в розмірі земельної частки (паю), в залежності від місцезнаходження земель, звертаються з відповідними заявами до райдержадміністрацій чи місцевих рад. У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Правовідносини, пов'язані з використанням земель у фермерському господарстві, регулюють Земельний кодекс України та Закон України "Про фермерське господарство". За нормами тих законів до складу фермерського господарства можуть входити такі землі:

- земельні ділянки, що належать фермерському господарству як юридичній особі;
- земельні ділянки, власниками яких є громадяни — члени фермерського господарства;
- земельні ділянки, що їх використовує фермерське господарство на умовах оренди.

Громадяни — члени фермерського господарства — мають право безкоштовно одержати у власність земельну ділянку з земель державної та комунальної власності. Площа такої земельної ділянки має відповідати розмірові земельної частки (паю), визначеному для членів сільськогосподарських підприємств, які розміщено на тій самій території певної сільської, селищної чи міської ради, що й фермерське господарство. Скажімо, якщо у фермерському господарстві працюють дві особи - власники земельних сертифікатів, то ці дві особи мають право безкоштовно одержати у власність дві земельні ділянки вказаного розміру.

Втім, члени фермерського господарства можуть безкоштовно отримати у приватну власність ті земельні ділянки, котрі їм раніше було надано в постійне користування, — за умови, що вони ще не реалізували свого права на земельну частку, обмінявши земельний сертифікат на державний акт. Зрозуміло, що величина кожної такої ділянки має відповідати вказаному розмірові земельної частки (паю), який встановлено для членів сільськогосподарського підприємства, розміщеного на території відповідної ради. Якщо на території сільської, селищної чи міської ради працюють декілька сільськогосподарських підприємств, то розмір земельної частки (паю) визначають як середній для цих підприємств. Якщо ж сільськогосподарських підпри-

емств на території відповідної ради немає, розмір земельної частки (паю) визначають як середній у районі.

Земельна ділянка, на якій розміщено житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства і площа якої не перевищує вказаного розміру земельної частки, безкоштовно може перейти в приватну власність у тому разі, якщо в такий спосіб власник реалізує своє право на земельну частку (пай).

### ***За яким порядком громадянам України надають земельні ділянки для ведення фермерського господарства?***

Громадяни — члени фермерського господарства — можуть одержати ділянки з земель державної або комунальної власності у власність або в оренду. Особі, яка виявила бажання одержати таку ділянку, потрібно подати відповідну заяву до місцевої ради або районної державної адміністрації. Якщо йдеться про ділянку з земель комунальної власності, то такий документ належить адресувати місцевій раді. А якщо ділянку виділяють із земель державної власності, то з заявою потрібно звернутися до районної державної адміністрації.

У заяві належить вказати бажану величину та місце положення ділянки, кількість членів фермерського господарства, описати перспективи діяльності фермерського господарства, зазначити, чи має право заявник на безкоштовне одержання земельної ділянки у власність. До заяви також додають рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств, у якому громадянин зазначає, чи має він достатній досвід роботи в сільському господарстві або належну сільськогосподарську кваліфікацію.

Одержавши заяву про надання земельної ділянки у власність або в оренду, місцевий орган влади має її розглянути протягом місяця і, в разі позитивного рішення, дати дозвіл землевпорядній організації на розробку проекту відведення земельної ділянки. Готовий проект землевпорядна організація погоджує з місцевим органом із земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури та охорони культурної спадщини. Відтак подає той документ на розгляд відповідному місцевому органу влади. У місцевому органі влади проект мають розглянути протягом місяця й ухвалити рішення про передавання земельної ділянки у власність або в оренду.

Земельні ділянки, призначені для ведення фермерського господарства, зазвичай виділяють громадянам єдиним масивом (разом з розміщеними на них водоймами та лісовими угіддями), наближеним до прокладених електро- й радіотелефонних мереж, до газо- й водопостачальних систем та інших видів інженерної інфраструктури.

Зазначимо, що землі лісового та водного фондів, які входять до складу сільськогосподарських угідь, здебільшого закон не дозволяє передавати в приватну власність для використання у фермерських господарствах. Виняток становлять невеликі ділянки лісів (їхня площа не може перевищувати 5 га) та невеликі за площею (не більшою за 3 га) ділянки під замкненими природними водоймами. Зауважимо, що на земельних ділянках, переданих фермерському господарству чи його членам на праві приватної власності, можна проводити заліснення і створювати замкнені водойми, одержавши на це дозвіл відповідних державних органів.

***Який максимальний розмір може мати земельна ділянка, призначена для ведення фермерського господарства?***

Чинне законодавство не встановлює максимальної площі земельної ділянки, яку використовують у роботі фермерського господарства. Однак до 1 січня 2015 року пункт 13 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України запроваджує певні обмеження щодо розмірів земельних ділянок, які є приватною власністю членів фермерського господарства або самого фермерського господарства. Площа земельної ділянки, що належить фізичній чи юридичній особі, не має перевищувати 100 га. Величину земельної ділянки можна збільшити лише за рахунок тієї землі, яку власник успадкував за законом (не за заповітом, а на підставі визначених у законі прав успадкування).

Натомість жодних обмежень не встановлено щодо площі земельної ділянки, яку фермерське господарство орендує. Проте конкретну величину ділянок фермерського господарства визначають місцеві органи влади зважаючи на регіональні особливості, спеціалізацію та раціональність використання виділених земель.

***Чи можна збільшити земельну ділянку, призначену для ведення фермерського господарства?***

Так, фермер чи фермерське господарство за певних умов може збільшити площу використовуваної землі.

По-перше, ділянки дозволено набувати в приватну власність. Загальна площа землі в одному фермерському господарстві не має перевищувати 100 га. Таке тимчасове обмеження, що його запроваджує пункт 13 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України, діятиме до 1 січня 2015 року. Втім, для такого загального правила передбачено виняток: площа земельної ділянки, що належить одній особі, може перевищувати 100 га землі в тому разі, якщо "понаднормову" площу становитимуть землі, одержані в спадок за законом (не за заповітом, а на підставі визначених у законі прав успадкування).

Фермерське господарство як юридична особа та кожний його член як фізична особа має право придбати ділянку у власність такими способами:

- купити ділянку з земель державної чи комунальної власності. В такому разі потрібно спочатку звернутися з відповідною заявою до місцевої ради або районної державної адміністрації. Придбання земельної ділянки належить оформити в договорі купівлі-продажу, а договір - посвідчити в нотаріуса. Відтак договір, який є підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку, подають до місцевої філії Центру державного земельного кадастру;

- успадкувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення;
- купити земельні паї в їхніх власників, виділити земельні частки в натурі й оформити державний акт на право власності на землю або купити вже виділені земельні ділянки. Однак такі операції буде дозволено здійснювати щойно по скасуванні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, тобто не раніше ніж 1 січня 2016 року.

По-друге, фермерське господарство, як юридична особа, може орендувати земельні ділянки. В такому разі голова фермерського господарства може вдатися до трьох способів:

- звернутися до місцевого органу влади з заявою про надання господарству в оренду земельної ділянки, виділеної з земель комунальної чи державної власності. В тому документі потрібно вказати бажані розмір і місце положення земельної ділянки, ціль її використання, кількість членів фермерського господарства. Можна подати й власні пропозиції щодо змісту договору, наприклад, зазначити умову щодо права викупу орендованої земельної ділянки. В такому разі орендар, що належним способом виконував свої обов'язки, матиме переважне перед третіми особами право придбати земельну ділянку у власність. Рада чи районна державна адміністрація розглядає заяву протягом місяця й ухвалює рішення: надати землю або відмовити заявників. У разі відмови рада чи районна державна адміністрація має вмотивувати своє рішення і пояснити причини відмови. Рішення ради чи районної державної адміністрації про відмову в наданні земельної ділянки фермер може оскаржити через суд;

- орендувати землю в особи, яка має у власності земельну ділянку такого самого цільового призначення. За таких обставин належить оформити договір оренди землі;

- орендувати земельні паї в їхніх власників. За таких умов потрібно оформити договір оренди земель сільськогосподарського призначення.

## **ЩОДО ОBOB'ЯЗКІВ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ ДОТРИМУВАТИСЬ ВИМОГ ЗАКОНОДАВСТВА ВИКОРИСТОВУВАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗГІДНО ЦІЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Гарантії прав на землю мають безпосередньо конституційну основу. Так, стаття 3 Конституції України проголошує, що права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямовують діяльність держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність. В основному Законі (Конституції України) закріплено положення, згідно з яким держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання (стаття 13). Особливе значення має стаття 14 Конституції України, яка передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. При цьому право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Зазначені положення Конституції України безпосередньо втілені у земельному законодавстві.

Земельний кодекс України сформулював загальне правило виникнення прав на землю, відповідно до якого громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів державної виконавчої влади або місцевого самоврядування у межах їх повноважень. Повноваження зазначених органів щодо надання земельних ділянок у власність чи користування передбачені у главах 2 і 3 Земельного кодексу України, Законами України «Про місцеве самоврядування», «Про місцеві державні адміністрації».

Відповідно до п. 7 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 року з 01.01.2013 року землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими.

Чинним Земельним кодексом України (стаття 125) чітко визначено, що право власності чи право постійного користування на земельну ділянку виникає після отримання власником або користувачем земельної ділянки документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, його державної реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає після укладання договору оренди та його державної реєстрації. Тобто, ця стаття Земельного кодексу України встановлює нерозривний зв'язок між виникненням права власності і права постійного користування на земельну ділянку й обов'язковим одержанням її власником чи користува-

чем документа, що посвідчує право власності чи постійного користування земельною ділянкою і його державної реєстрації. Також, необхідною умовою допуску землекористувача чи землевласника до використання земельної ділянки є встановлення її меж у натурі (на місцевості). Варто мати на увазі, що відмовлення чи ухилення фактичного землекористувача від встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка ним використовується, одержання документа, що посвідчує право на неї, або від його державної реєстрації, є правопорушенням, передбаченим статтею 211 Земельного кодексу України (відповідальність за порушення земельного законодавства). Наявність такого порушення є підставою для притягнення винної особи до відповідного виду відповідальності відповідно до норм Кодексу про адміністративні правопорушення та інших актів законодавства України.

Також слід зазначити, що чинним Земельним кодексом України чітко визначено, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії (стаття 18 Кодексу).

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України усі землі в межах України за основними цільовим призначенням поділяються на дев'ять самостійних категорій:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Поділ земель на самостійні категорії, що здійснюється за основним цільовим призначенням, представляє собою певну класифікацію. В середині кожної категорії можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних підстав, критеріїв. Наприклад, у складі земель транспорту виділяються землі залізничного, морського, річкового, авіаційного та інше.

Класифікація земель і відмінності в правовому режимі окремих категорій відображають їх положення як об'єктів державного управління, права

власності і права землекористування. Отже, землі за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, тобто до тієї чи іншої категорії перерахованих у статті 19 Земельного кодексу України категорій земель, земельні ділянки відносяться в залежності від того, для якого цільового призначення вони надані і використовуються.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (випук) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Отже, кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення. Цільове призначення земельної ділянки окреслюється встановленими законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимими межами використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами.

Також, цільове призначення земельних ділянок, які надані громадянам та юридичним особам у власність чи постійне користування, зазначається в державних актах на право власності на земельну ділянку (з 01.01.2013 року – свідоцтва про право власності на нерухоме майно) та на право постійного користування земельною ділянкою.

Цільове призначення земельної ділянки, яка надана в оренду, визначається в договорі оренди. Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» від 02 жовтня 2003 року №1211-IV, до істотних умов договору оренди земельної ділянки, які обов'язково обумовлюються в договорі, належить: умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду”.

Множинність цілей використання земельних ділянок, що входять до кожної з категорій земель, обумовила необхідність встановлення видів цільового призначення по кожній категорії земель на рівні правового акту. У зв'язку з цим 24 квітня 1998 року Держкомзем України затвердив Український класифікатор цільового використання землі (далі – Класифікатор). Він містить перелік видів цільового призначення земельних ділянок, що належать до кожної з категорій земель.

Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ) вказує категорії земель з подальшою класифікацією на види і підвиди в залежності від певних підстав критеріїв, тобто конкретного цільового призначення. Так, скажімо, землі сільськогосподарського призначення можуть бути класифіковані на землі для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, ведення селянсько (фермерського господарства і таке інше).

В межах території населених пунктів де найважливіше значення складає категорія земель житлової та громадської забудови розташовуються різні за своїм призначенням земельні ділянки. Одні слугують місцем проживання, інші для виробничої діяльності, для комунально-побутових потреб, тощо. Склад земель житлової та громадської забудови неоднорідний, так як відповідні земельні ділянки зазначеної категорії мають неоднакове цільове призначення.

Диференціація земель у відповідності з їх призначенням здійснюється в плані земельно-господарського устрою населеного пункту, де виділяються, зокрема, землі житлової та громадської забудови, землі об'єктів комунального господарства та інші.

Слід зазначити, що використання землі в Україні можливе лише при збереженні її цільового призначення. Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель тягне за собою настання певних правових наслідків:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Крім того, діючим законодавством чітко визначено, що використання землі в Україні є платним, плата за землю справляється у вигляді земельного податку чи орендної плати (стаття 2 Закон України „Про плату за землю”), в залежності від виду діяльності, пов'язаного з використанням земельної ділянки залежить і розмір плати за використання земельної ділянки.



## УСПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)

### *1. Чи можливе успадкування земельного паю?*

Після смерті спадкодавця спадкоємець (чи спадкоємці), що прийняли спадщину, повинні звернутись до нотаріуса, державного чи приватного. Спочатку нотаріус відкриє спадкову справу за місцем відкриття спадщини – останнім місцем замешкання спадкодавця чи за місцем знаходження паю (якщо місце проживання спадкодавця не відоме). Термін для прийняття спадщини – 6 місяців. Цей процесуальний строк може бути продовжений судом у випадку поважності його пропуску спадкоємцем.

Спадкоємець повинен надати нотаріусу оригінали наступних документів: заяву на отримання спадщини, свідоцтво про смерть спадкодавця (видане органом РАЦС на підставі довідки про смерть), паспорт, ідентифікаційну довідку, документи, котрі підтверджують родинний зв'язок спадкодавця зі спадкоємцем (у випадку відсутності заповіту), державний акт на право власності на землю чи сертифікат, довідку про нормативну грошову оцінку земельного паю, витяг з Поземельної книги та довідку про відсутність обтяжень-обмежень.

У випадку відсутності кадастрового номеру у зазначеній земельній ділянці (й відповідно, відсутності Поземельної книги) нотаріус надасть запит на підставі відкритої ним спадкової справи. Спадкоємець, визначений у запиті, подає заяву про державну реєстрацію земельної ділянки, в процесі якої ділянці присвоюють кадастровий номер. При цьому відкривається Поземельна книга. Далі спадкоємцю видається витяг з неї. А нотаріус має можливість видати свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку.

На державному акті про право власності на землю (тобто, земельний пай) нотаріус ставить відмітку про перехід права власності та повертає спадкоємцям. Потім спадкоємцю треба зареєструвати своє право на земельний пай. Право власності на земельну частку (пай) набувається виключно з моменту державної реєстрації прав на неї. Реєстрацію здійснюється районними структурними підрозділами Державного земельного агентства.

Окремі проблеми виникають у негромадян України, рідні котрих (спадкодавці) помирають в Україні, залишивши в якості спадщини земельні ділянки (паї).

У відповідності до Земельного Кодексу України, іноземці не можуть володіти в Україні землями сільськогосподарського призначення (рілля, сіножаття, пасовища, багаторічні насадження). Зазначені земельні ділянки, успадковані іноземцями, протягом року мають бути відчужені. До закінчення річного терміну з моменту успадкування земельного паю іноземні громадяни можуть користуватися успадкованою земельною

ділянкою (паєм) на власний розсуд. Але до спливу річного терміну вони зобов'язані продати, подарувати або будь-яким іншим чином відчужити ці ділянки на користь українських резидентів.

## ***2. Яка процедура надання спадкового земельного паю померлої особи особі спадкоємцю?***

Спадщина відкривається внаслідок смерті особи або оголошення її померлої.

Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою (стаття 1220 Цивільного кодексу України).

Виникнення спадкових правовідносин закон пов'язує з відкриттям спадщини. З цього часу визначається коло спадкоємців, що закликаються до спадкування, і склад спадкового майна, починається перебіг строку та прийняття спадщини, на подання претензій кредиторами спадкодавця, виникає право власності на спадкове майно в його спадкоємців, які його прийняли.

Спадкоємець за законом чи за заповітом має право прийняти спадщину або не прийняти її. Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом 6 місяців він не заявив про відмову від неї. Незалежно від часу прийняття спадщини, вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (стаття 1268 Цивільного кодексу України).

Тобто, з моменту, коли спадкоємець подав заяву про прийняття спадщини або фактично прийняв її, успадковане майно належить спадкоємцю, він має право користуватися, управляти майно, але слід враховувати, що доки він не отримає на це майно свідоцтва про право на спадщину, він не може розпоряджатися майном.

Спадкоємці, які бажають прийняти спадщину, але не проживали постійно з спадкодавцем, зобов'язані подати нотаріусу за місцем відкриття спадщини заяву про прийняття спадщини (стаття 1269 Цивільного кодексу України).

Місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця. Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місце знаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна – місцезнаходження основної частини рухомого майна (стаття 1221 Цивільного кодексу України).

Для прийняття спадщини встановлюється строк в 6 місяців, який починається з часу відкриття спадщини.

Якщо виникнення у особи права на спадкування залежить від неприйняття спадщини або відмови від її іншими спадкоємцями, строк для прийня-

яття нею спадщини встановлюється у 3 місяці з моменту неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від її прийняття.

Для подання заяви про прийняття спадщини спадкоємець зобов'язаний з'явитися до нотаріуса особисто. Він повинен пред'явити документ, що підтверджує його особу, а також свідоцтво про смерть спадкодавця. Спадкоємець повинен повідомити нотаріуса про місце відкриття спадщини та про наявність інших спадкоємців. Спадкоємці, що фактично прийняли спадщину, подають заяву про видачу їм свідоцтва про право на спадщину, незалежно від строку, що встановлений для прийняття спадщини.

Спадкоємцем, що не прийняв спадщину, вважається той, що не подав до нотаріуса за місцем проживання спадкодавця, тобто за місцем відкриття спадщини заяву про прийняття спадщини протягом 6 місяців або фактично не прийняв спадщину (стаття 1272 Цивільного кодексу України).

У випадку, коли спадкоємець пропустив строк для прийняття спадщини та бажав її отримати, він може звернутись до спадкоємців, які отримали спадщину з проханням надати йому письмову згоду на включення його до кола спадкоємців, що отримують спадщину. Якщо така згода є, то вважається, що такий спадкоємець поновлюється в колі спадкоємців і в нього виникає право для подання заяви про прийняття спадщини. Крім того, за позовом спадкоємця, який пропустив строк для прийняття спадщини з поважної причини, суд може визначити його додатковий строк, достатній для подання ним заяви про прийняття спадщини. Але цей строк не може бути більший за 6 місяців.

Неповнолітня особа, яка досягла 14 років і бажає прийняти спадщину, може звернутись до нотаріуса з заявою про прийняття спадщини без згоди своїх батьків.

Заяви про прийняття спадщини від малолітніх осіб, від осіб, що визнані недієздатними, подають батьки малолітніх осіб (усиновителі), опікун. Для цього разом з заявою подаються документи, що підтверджують їх права, як представників таких особи.

Цивільним кодексом України в статті 1225 визначено, що право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних, із збереженням її цільового призначення. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

Слід зазначати, що спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають прав відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини.

Нотаріус, який видав спадкоємцеві свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно, накладає на нього заборону відчуження (стаття 47 Цивільного кодексу України).

Свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцем після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини (стаття 1298 Цивільного кодексу України).

### ***3. На протязі якого часу нараховується орендна плата за земельну ділянку (пай) померлої особи і де вона обліковується?***

Згідно статті 2 Закону України «Про плату за землю», використання землі в Україні є платним. За земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата. У випадку смерті орендодавця, орендна плата виплачується його спадкоємцю (спадкоємцям пропорційно їх часткам у власності).

Оскільки, як правило, орендна плата за земельну частку (пай) виплачується один раз у рік, а також враховуючи те, що орендар фактично користується земельною часткою (паєм) протягом (6 місяців) строку подачі заяви спадкоємцем до нотаріуса про видачу свідоцтва про право на спадщину і термін дії договору не закінчився, він повинен виплатити спадкоємцю померлої особи орендну плату в розмірі, що передбачено в договорі оренди після отримання ним свідоцтва про право на спадщину.

При виникненні спору щодо особи (осіб), яка (які) успадковує земельну частку (пай), надану в оренду, спір вирішується в судовому порядку. Орендна плата в цьому випадку виплачується тільки відповідно рішення суду.

### ***4. Яке подальше існування орендної ділянки у разі відсутності або не звернення спадкоємця?***

Спадкоємець за заповітом або за законом може відмовитися від прийняття спадщини (стаття 1273 Цивільного кодексу України). Якщо спадкоємець виражає бажання відмовитися від спадщини, він зобов'язаний подати заяву про відмову від спадщини в строк 6 місяців в нотаріальну контору за місцем відкриття спадщини.

У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття, суд вважає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини. 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 (стаття 1277 Цивільного кодексу України).

До визнання спадщини відумерлою, спадщина яка не прийнята спадкоємцями, охороняється законом.

Охорона спадкового майна здійснюється в інтересах спадкоємців, відказоодержувачів та кредиторів спадкодавця з метою збереження його до прийняття спадщини спадкоємцями. Охорона спадкового майна триває до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини. Нотаріус за місцем відкриття спадщини, а в населених пунктах, де немає нотаріусів, – відповідні органи місцевого самоврядування з власної ініціативи або за заявою спадкоємців вживають заходів щодо охорони спадкового майна (стаття 1283 Цивільного кодексу України).

### ***5. Чи існує термін позовної давності для звернення громадян за успадкуванням земельної частки (паю)?***

Позовна давність – це строк, у межах якого особа може звернутись до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

Строки позовної давності мають загальний характер, оскільки поширюються на всі цивільні правовідносини, за винятком спеціально обумовлених.

Загальний строк позовної давності складає три роки (стаття 257 Цивільного кодексу України).

## **ПОРЯДОК НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України кожен громадянин України має право на безоплатне отримання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності у таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство,
- для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;
- для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара

**Увага:** Земельний кодекс України встановлює, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах вказаних норм, провадиться один раз по кожному виду використання.

Для того, щоб безоплатно отримати земельну ділянку, громадянину України необхідно здійснити наступні дії:

### **КРОК 1**

Звернутись до органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельними ділянками державної або комунальної власності, із заявою про безоплатне надання земельної ділянки у власність.

Таким органом щодо земель комунальної власності, які переважно розташовані в межах населених пунктів, є відповідна сільська, селищна, міська рада, а щодо земель державної власності, які, як правило, розташовані за межами населених пунктів, є:

- при наданні земельних ділянок для ведення садівництва або особистого селянського господарства – Головне управління Державного агентства земельних ресурсів в області,

- при наданні земельних ділянок у інших випадках – районна державна адміністрація.

До клопотання Ви маєте додати:

-викопіювання з кадастрової карти (плану) (його можна замовити у районному (міському) управлінні земельних ресурсів) або інші графічні матеріали, на яких слід зазначити бажане місце розташування земельної ділянки;

-погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства);

-копію документу, що посвідчує особу (наприклад, паспорту громадянина України).

За наслідками розгляду Вашого звернення, уповноважений орган має прийняти рішення про надання Вам дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надати відмову у його наданні.

**Важливо!** Рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідним органом влади має бути прийняте у місячний строк!

**Увага!** Рішення про відмову у наданні Вам дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має бути мотиво-

ване. Підставами відмови згідно статті 118 Земельного кодексу України можуть бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

## **КРОК 2**

Замовити у землевпорядній організації виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Щоб знайти таку організацію можна:

-звернутися до сусідів чи знайомих, які вже оформили документи на землю, та запитати їх, яка організація це робила;

-звернутися до місцевої ради – як правило, на території сільської чи міської ради працюють декілька землевпорядних організацій;

-звернутися до районного (міського) відділу (управління) Держземагентства України та дізнатися, які організації працюють на території Вашого району або населеного пункту;

-здійснити пошук в мережі Інтернет.

**Увага!** Виконавцем робіт у обраній Вами землевпорядній організації може бути лише особа, що має сертифікат інженера-землевпорядника. Без наявності такого сертифікату у виконавця робіт проект землеустрою буде вважатись недійсним і державну реєстрацію земельної ділянки здійснено не буде.

**Важливо знати!** Складання документації із землеустрою передбачає, що інженер-землевпорядник має визначити точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати та скласти кадастровий план земельної ділянки. При потребі, землевпорядник встановить межові знаки. Це необхідно для того, щоб внести відомості про Вашу земельну ділянку до Державного земельного кадастру. У подальшому це дозволить, при потребі, відновлювати межі Вашої ділянки і краще захистити Ваше право на землю.

## **КРОК 3**

Домовтесь з землевпорядною організацією про вартість, строки виконання робіт та укладіть відповідний договір. Будьте уважні при укладенні договору! Обов'язково повністю прочитайте проект договору, а якщо якісь із його умов Вам незрозумілі – зверніться по допомогу до юристів (або родичів, сусідів, знайомих).

Зверніть увагу на те, щоб в договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Строк виконання робіт згідно законодавства не може перевищувати 6 місяців.

#### **КРОК 4**

Землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при потребі, мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою має бути складений у паперовій формі та у формі електронного документу.

**Увага!** Вимагайте від землевпорядної організації надання Вам примірника виготовленої землевпорядної документації у паперовій формі. У разі виникнення спору щодо меж земельної ділянки у суді, вона буде слугувати доказом.

**Важливо знати!** Земельний кодекс України встановлює обов'язковість погодження меж земельної ділянки із власниками та користувачами суміжних ділянок при проведенні кадастрових зйомок. Проте це не означає, що сусід може безпідставно відмовити у такому погодженні, вимагаючи перенесення межі на свою користь. Всі свої вимоги він має аргументувати і підтвердити документально.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню уповноваженими органами влади відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України.

У разі, якщо надання земельної ділянки планується здійснити за рахунок особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає обов'язковій експертизі, яка проводиться Держземагентством України.

#### **КРОК 5**

Вам слід звернутися до державного кадастрового реєстратора у територіальному (районному, міському) органі Держземагентства України із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки. Якщо інше не передбачено договором про розроблення проекту, до цього органу має звертатись землевпорядна організація.

До заяви додається:

- копія документа, що посвідчує особу;
- копія документа, що посвідчує повноваження діяти від Вашого імені (договір, довіреність);



-копія документа про присвоєння податкового номера;

-розроблений та погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у паперовому вигляді та у формі електронного документу, а у разі, якщо щодо проекту проводилась державна експертиза – також оригінал позитивного висновку цієї експертизи;

-документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки та внесення відомостей до Держ.земельного кадастру.

**Увага!** Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835, плата за послуги з державної реєстрації земельної ділянки складає 65 грн.

### **КРОК 6**

Подана Вами заява на протязі 14 днів розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Держземагентства у районі (місті), за наслідком чого, у разі, якщо подані документи складені вірно, а межі ділянки не порушують меж вже зареєстрованих ділянок, державний кадастровий реєстратор реєструє Вашу земельну ділянку у Державному земельному кадастрі і видає Вам Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку із зазначенням у ньому кадастрового номера.

### **КРОК 7**

Ви маєте подати до органу, уповноваженого розпоряджатись земельною ділянкою, клопотання про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. До клопотання Ви маєте додати:

-примірник погодженого проекту,

-Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

### **КРОК 8**

Орган, уповноважений розпоряджатись земельною ділянкою, має прийняти рішення про затвердження проекту та звернутись до Реєстраційної служби відповідного підрозділу Міністерства юстиції України за місцезнаходженням земельної ділянки із заявою про державну реєстрацію права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку.

### **КРОК 9**

Після здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, вказаний орган має прийняти рішення про безоплатну передачу земельної ділянки Вам у власність.

**Увага!** У рішенні обов'язково має бути зазначена площа, місце розташування та кадастровий номер земельної ділянки, який зазначений у Витязі із Державного земельного кадастру.

### **КРОК 10**

Після одержання рішення про безоплатну передачу Вам у власність земельної ділянки, Ви можете за своїм вибором:

- подати до Реєстраційної служби заяву про державну реєстрацію Вашого права власності на земельну ділянку,
- подати вказану заяву через державного кадастрового реєстратора управління земельних ресурсів, у якому Ви отримували Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

До заяви додаються:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документу, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- засвідчена копія рішення про безоплатну передачу земельної ділянки,
- витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

### **КРОК 11**

Подана заява на протязі 14 днів розглядається Державним реєстратором, за наслідком чого, у разі, якщо подані документи складені вірно, Вам видається Свідоцтво про право власності на земельну ділянку та Витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у випадку, коли заява подана за Вашим бажанням державним кадастровим реєстратором, вказані документи Ви отримуєте у нього). З цього часу Ваше право власності на земельну ділянку зареєстровано державою.

## **ЩОДО ВАРТОСТІ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ: ХТО І ЯК ЇЇ ВИЗНАЧАЄ**

Оформлення прав на земельні ділянки потребує не тільки часу, але й несення громадянами та юридичними особами, які оформляють такі права, й певних фінансових затрат. Такі затрати складаються з:

1) оплати вартості землевпорядних робіт, зокрема, робіт з виготовлення документації з землеустрою щодо відведення земельних ділянок, упорядкування існуючих землеволодінь, перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевості) тощо;

2) оплати вартості адміністративних послуг з проведення державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, які надаються Держземагентством України та його територіальними органами.

А з 1 січня 2013 р. до складу таких фінансових затрат увійдуть і платежі, які сплачуватимуться органам Державної реєстраційної служби за надання адміністративних послуг щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, а також витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Порядок та розміри плати за послуги, які надаються Держземагентством України та його територіальними органами з питань державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, визначені постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг». Цією постановою затверджений Порядок справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг. Порядком визначені перелік видів платних послуг з питань державної реєстрації земельних ділянок та прав на них та їх розмір. Однак, територіальні органи Держземагентства не завжди зможуть забезпечити надання зазначених адміністративних послуг. Тому вони, у разі неможливості виконання окремих етапів надання послуг самостійно до їх виконання, залучають державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» для: державної реєстрації земельної ділянки; державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою; державної реєстрації права власності на земельну ділянку в разі набуття її на підставі цивільно-правового договору щодо відчуження земельної ділянки або свідоцтва про

право на спадщину; державної реєстрації договору оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини) та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди (суборенди) земельної ділянки; державної реєстрації договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення; державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки, земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію, їх зміни (припинення); заміни державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 р. № 439 (Офіційний вісник України, 2009 р., N 33, ст. 1153) або видачі державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування земельною ділянкою замість втраченого (пошкодженого); видачі витягу з Поземельної книги; перевірки файлу обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу).

Оплата робіт державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» проводиться на рівні собівартості послуг, яка визначається відповідно до Методики визначення собівартості платних адміністративних послуг, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 27 січня 2010 р. № 66. Цілком очевидно, що плата за послуги, які надаються державним підприємством «Центр державного земельного кадастру», буде вищою.

Однак, найбільшу частину витрат громадян і юридичних осіб на формування земельних ділянок та оформлення прав на них складає плата за послуги землевпорядних організацій за виконання ними робіт з розробки документації з землеустрою. Такі договори укладаються на підставі Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки». Даний Типовий договір передбачає, що вартість робіт, які виконуються на його підставі, визначається за погодженням сторін – землевпорядної організації та громадянина чи юридичної особи – і фіксується у протоколі погодження договірної ціни на виконання робіт.

## ПОВНОВАЖЕННЯ СІЛЬСЬКИХ РАД ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСІ УКРАЇНИ

Повноваження органів місцевого самоврядування у галузі земельних відносин визначено **ст. 12** Земельного кодексу України. До компетенції сільських рад належить:

- розпорядження землями територіальних громад;
- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадянам та юридичним особам;
- надання земельних ділянок комунальної власності у користування;
- вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- здійснення контролю за використанням та охороною земель;
- обмеження, тимчасова заборона використання земель у разі порушення земельного законодавства;
- підготовка висновків щодо вилучення та надання земельних ділянок;
- інформування населення щодо вилучення, надання земельних ділянок;
- внесення пропозицій до райради щодо зміни меж сіл;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин.

Всі ці дії здійснюються у відповідності до закону і виключно сесіями сільських рад.

За **ст. 20** сільські ради мають право приймати рішення про зміну цільового призначення земель при передачі їх у власність, наданню у користування за проектами землеустрою .

Порушення умов порядку є підставою для визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування (**ст. 21**).

Рішення про приватизацію земель сільгосп підприємств, установ та організацій комунальної власності сільські ради приймають, у відповідності до **ст. 25**, за клопотанням працівників цих підприємств, установ, організацій.

При цьому вони створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з працівниками цих підприємств у розмірі до 15 відсотків площ усіх сільгоспугідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств.

Органи місцевого самоврядування згідно **ст. 34** можуть створювати громадські сіножаті і пасовища на землях територіальних громад, що перебувають у їх власності .

За **ст. 41** сільські ради можуть передавати безоплатно у власність або надавати в оренду землю житлово-будівельним та гаражно-будівельним кооперативам.

У відповідності до **ст. 56** сільські ради можуть безоплатно або за плату передавати у власність замкнені ділянки лісового фонду площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Також можуть безоплатно передавати у власність замкнені природні водойми загальною площею до 3 га (**ст. 59**). Передавати державним водогосподарським організаціям в постійне користування землю водного фонду, надавати їх в оренду громадянам та юридичним особам.

Сільські ради безпосередньо реалізують право власності територіальних громад (**ст. 80**). Тобто вони є суб'єктами права власності на землю.

Згідно з **ст. 83** землі, які належать на праві власності територіальних громад сіл, є комунальною власністю. У цій власності перебувають усі землі як в межах населених пунктів так і за їх межами, на яких розташовані об'єкти власності.

Сільські ради приймають рішення (**ст. 116**) про безоплатну передачу земель громадянам та надання земель в користування. Безоплатна передача земель у власність проводиться один раз по кожному виду цільового використання у межах визначених норм.

Надання земель у власність громадянам проводиться сільськими радами згідно Порядку безоплатної приватизації земель визначеному **ст. 118**.

За **ст. 122** сільські ради можуть надавати земельні ділянки у постійне користування юридичним особам із земель комунальної власності для всіх потреб. При цьому це право отримують лише ті юридичні особи, що належать до державної або комунальної власності (**ст. 92**).

Рішення про надання у постійне користування сільські ради приймають у відповідності до Порядку надання (**ст. 123**).

Передача в оренду земельних ділянок здійснюється на підставі рішення сільради (**ст.124**). Передача в оренду земельних ділянок із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову здійснюється за проектами відведення в порядку встановленому **ст. 118, 123**.

Згідно **ст. 126** право власності на земельну ділянку і право постійного користування оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Право оренди землі оформляється договором з обов'язковою державною реєстрацією.

У відповідності до **ст. 127** сільські ради здійснюють продаж земельних ділянок.

Продаж земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється сільськими радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України (**ст. 129**).

За **ст. 130** сільські ради мають переважне право на купівлю земель сільгоспризначення на своїй території.

Сільські ради мають право набувати земельні ділянки у власність за цивільно – правовими угодами (**ст. 131**).

Згідно **ст. 135** сільської ради уповноважені прийняти рішення про відчуження земель, визначати перелік земельних ділянок призначених для продажу під забудову на земельних торгах.

Сільська рада може виступати організатором земельних торгів через уповноважений нею орган (**ст. 135**).

За **ст. 142** сільська рада може укласти угоди про передачу права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови від права власності або постійного користування на землю.

Сільські ради мають право викупу земельних ділянок для суспільних потреб (**ст. 146**). Випук здійснюється за згодою її власника.

Земельні ділянки, надані у постійне користування, можуть вилучатися для суспільних потреб за рішенням сільських рад (**ст. 149**). Вилучення проводиться за згодою користувача у відповідності до порядку вилучення.

Сільські ради за **ст. 151** в місячний термін мають право на погодження місця розташування об'єктів, розміри земельних ділянок на умови їх відведення згідно порядку погодження питань пов'язаних із вилученням.

Органи місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатися у здійснення власником повноважень щодо земельних ділянок. За неправомірне втручання вони несуть відповідальність (**ст. 154**).

Збитки, завдані власникам земельних ділянок, шляхом видання сільською радою акта, яким порушуються права, за **ст. 155** підлягають відшкодуванню в повному обсязі. Підстави відшкодування збитків наведені в **ст. 156**.

Відшкодування збитків сільські ради здійснюють у відповідності до Порядку відшкодування збитків (**ст. 157**).

За **ст. 158** сільські ради вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, до держання правил добросусідства. У разі незгоди з рішенням ради спір вирішується в судовому порядку.

Порядок розгляду земельних спорів сільськими радами (**ст.159**).

Рішення сільської ради з питань земельних спорів вступає в силу з моменту його прийняття (**ст. 161**).

При зміні меж сіл сільські ради роблять подання до обласної ради для прийняття відповідного рішення (**ст. 174**).

До компетенції сільських рад у відповідності до **ст. 186** належить розгляд і затвердження землевпорядних проектів та інших матеріалів, внесення змін до них за погодження з територіальним органом центрального органу виконавчої влади.

Згідно *ст. 187* сільські ради здійснюють контроль за використанням і охороною земель.

Самоврядний контроль за використанням та охороною земель (*ст. 189*) здійснюється сільськими радами.

Сільські ради можуть призначатися громадських інспекторів для здійснення громадського контролю за використанням і охороною земель (*ст. 190*).

За *ст. 209* втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Пунктом *“д” Прикінцевих положень* Кабінету Міністрів доручено вирішити питання у встановленому порядку про введення посад інженерів – землевпорядників у штати сільських рад.

## **РОЛЬ МІСЦЕВИХ РАД В ОРГАНІЗАЦІЇ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ**

Приватизація земель несільськогосподарського призначення – це важливий крок у здійсненні земельної реформи, однієї з важливих економічних задач, що стоять перед Україною. Її метою є створення в країні ринкової галузі земельної нерухомості.

Правову основу для приватизації земель несільськогосподарського призначення юридичними і фізичними особами складає Конституція України (стаття 14), а врегульовує механізм дій Земельний кодекс України. До прийняття Кодексу цей процес відбувався у відповідності до Указів Президента України: «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 року №612, «Про приватизацію об’єктів незавершеного будівництва» від 28 травня 1999 року №591, «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 року №32, «Про приватизацію об’єктів незавершеного будівництва» від 28 травня 1999 року №591, «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 04 лютого 2000 року №168.

Відповідно до п. 7 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 року з 01.01.2013 року землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими. Пунктом б) статті 12 Кодексу місцевим радам надані повноваження по передачі земельних ділянок у власність громадянам та юридичним особам.



У відповідності до статті 127 Земельного кодексу України органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень здійснюють продаж земельних ділянок відповідно до Кодексу. Продаж земельних ділянок здійснюється на конкурентних засадах (аукціон, конкурс), крім викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок.

Питанню продажу земельних ділянок на конкурентних засадах присвячена глава 21 Земельного кодексу України.

Стаття 134 Кодексу акцентує увагу на те, що земельні ділянки призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову, підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

Земельні торги (стаття 135 Кодексу) проводяться у формі аукціону або конкурсу. Форму проведення обирає місцева рада.

Земельний аукціон, це конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на землю набуває той учасник торгів, який запропонував і оплатив найбільшу ціну за земельну ділянку.

Земельний конкурс, це конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на землю набуває той учасник конкурсу, який запропонував найбільш вигідні умови придбання і використання земельної ділянки.

Перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами, визначається організатором торгів, а саме фізичною або юридичною особою - власником земельної ділянки, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або державним виконавцем у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження». Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації. Єдиним уповноваженим органом на сьогоднішній день визначено Фонд державного майна України.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів.

Слід позитивно відзначити норму про те, що фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

Виконавцем земельних торгів має право бути суб'єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів та уклав з організа-тором

земельних торгів договір про їх проведення. Зауважимо, що ліцензійні умови, згідно положень статті 8 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності», є нормативно-правовим актом, положення якого встановлюють кваліфікаційні, організаційні, технологічні та інші вимоги для провадження певного виду господарської діяльності.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає: виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості)); державну реєстрацію земельної ділянки; державну реєстрацію речового права на земельну ділянку; отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї; проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї; встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки; встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України; встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок; визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Підставою до початку проведення аукціону слугує публікація, розміщена виконавцем у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження, а також на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

Особа, зацікавлена у прийнятті участі у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення, подає до виконавця торгів перелік матеріалів, окреслений у пункті 7 статті 137 Земельного кодексу України, за результатами чого отримує документ, підтверджуючий заявлений факт.

У день проведення торгів виконавець реєструє присутніх учасників. Для реалізації свого права на участь в аукціоні особа (її представник) зобов'язана пред'явити паспорт (довіреність на вчинення дій під час торгів і паспорт), зокрема на участь у торгах та підписання протоколу про результати торгів. Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються. Заува-

жимо, що переважне право купівлі на земельних торгах не підлягає до застосування.

Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів. Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується. Більше того, окремою вимогою слугує обов'язковість погодження Верховною Радою України чи Кабінетом Міністрів України укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського у випадку продажу земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним державам або іноземним юридичним особам. У визначені поняття іноземної юридичної особи доцільно враховувати положення законів України «Про зовнішньоекономічну діяльність» та «Про міжнародне приватне право».

Що ж до ціни продажу земельної ділянки, а також плати за користування земельною ділянкою, права користування якою набуто на торгах, то даний платіж підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.

Завершальним етапом процедури аукціону є оприлюднення організатором торгів не пізніше п'яти робочих днів у друкованих засобах масової інформації та розміщення на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, відеозапису торгів і повідомлення про результати торгів за кожним лотом.

Згідно статті 138 Земельного кодексу України земельні торги можуть бути визнаними такими, що не відбулися у разі відсутності покупців, або при наявності лише одного покупця; якщо запропонована ціна не перевищує стартову ціну чи переможець торгів не сплатив належну суму за придбану земельну ділянку.

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Згідно статті 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Зокрема, в Чернігівській області запроваджено продаж земельних ділянок на конкурентних засадах, що є додатковим резервом наповнення бюджетів усіх рівнів, унеможливило корупційні прояви в процесі продажу з боку органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, визначає реальну ринкову вартість земельних ділянок. Для продажу на конкурентних засадах підготовлено переліки, інформацію про них розміщено на сайті Чернігівської обласної державної адміністрації.

НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНИЙ ПОСІБНИК  
**Актуальні питання земельного законодавства України**

Виготовлено в рамках проекту  
**«Місцеві громади проти корупції в сфері обігу землі  
в Чернігівській області»**

Для безкоштовного розповсюдження

Підписано до друку: 13.01.2014 р.

Наклад 1000 екз.

Чернігівський громадський комітет захисту прав людини

14000, м. Чернігів, вул. Горького 57/1

Тел./факс: +380 462 625-381

Е-mail: [protection.ua@gmail.com](mailto:protection.ua@gmail.com)

<http://www.protection.org.ua>

Надруковано на поліграфічній базі СПД ЕДІСВ Т.А.