

**ЗЕМЛЕ-
КОРИСТУ-
ВАННЯ:
сучасність
та перспективи**

Київ - 2005

ББК 67.9(4УКР)307
3-52

*Це видання підготовлено і видано
за фінансової підтримки Фонду Чарльза Стюарта МОТТА.*

*Погляди, які викладені тут, належать виконавцям проекту
і не можуть ні за яких обставин вважатися такими,
що виражають офіційну точку зору Фонду Чарльза Стюарта МОТТА.*

Ця інформація та розробки є вільними для копіювання, перевидання та поширення по всій території України усіма способами, якщо вони здійснюються безоплатно для кінцевого споживача та якщо при таких копіюванні, перевиданні та поширенні є обов'язкове посилання на автора і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.

3-52 **Землекористування: сучасність та перспективи.** /Авт.-упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С. — К.: Інститут громадянського суспільства: ТОВ «ІКЦ „Леста“», 2005, — 252 с. (Знайте свої права...) ISBN 966-8312-24-4

У брошурі на основі чинного земельного законодавства висвітлено низку актуальних питань, що стосуються сучасних земельних правовідносин в Україні. А також наведено зразки деяких цивільно-правових та цивільно-процесуальних документів з розглянутих питань.

Видання розраховано на широке коло читачів — жителів сіл та селищ, які є землевласниками чи землекористувачами, практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться правовою регламентацією сучасних земельних правовідносин.

ББК 67.9(4УКР)307+67.307

ISBN 966-8312-24-4

© Інститут громадянського суспільства, 2005.
© „ІКЦ Леста“ (макет), 2005.

Глава 1.

ОРЕНДА ЗЕМЛІ

ВСТУП

Відновлення в Україні права приватної власності на землю стало фундаментом кардинальних змін в економічній, соціальній, політичній та правовій сферах життя держави. Правові зміни у відносинах власності на землю відкрили шлях до приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, передачі їх у приватну власність громадян, що у свою чергу сприяло відновленню земельних орендних правовідносин.

Правове регулювання земельних орендних правовідносин в Україні забезпечують Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закони України „Про оренду землі“, „Про плату за землю“, інші закони України, Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України з цього питання, інші нормативно-правові акти. За такої розгалуженості чинного земельного законодавства та відсутності реальної юридичної підтримки процесу захисту прав сільського населення, яке не маючи змоги оплачувати послуги адвокатів та перебуваючи в стані традиційної боязні судів, намагання відстояти свої права шляхом написання листів та скарг у різні інстанції, у переважній більшості випадків не дає жодних позитивних результатів.

В цій главі наведено найбільш поширені запитання практичного характеру, які виникають у повсякденному житті землевласника (землекористувача), а також запропоновано короткі обґрунтовані відповіді на них щодо сучасних орендних правовідносин, які дадуть змогу з'ясувати основні положення земельного, податкового та іншого законодавства, способів і форм їх практичного застосування.

ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ДО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Що таке земельна частка (пай)?

Земельна частка (пай) є умовною частиною сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі і розмір у фізичних гектарах, місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними.

Що таке земельна ділянка?

Земельна ділянка є частиною земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцезнаходженням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками.

В чому різниця між земельною часткою (паєм) і земельною ділянкою?

Межі конкретної земельної ділянки завжди визначено в натурі (на місцевості). Власник чи користувач ділянки знає її точне місцезнаходження, має можливість її обробляти і використовувати самостійно. На таку ділянку обов'язково видається спеціальний документ – державний акт на право власності чи державний акт на право постійного користування. Натомість меж земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) не визначено. Його власник не знає, де конкретно знаходиться його земельна ділянка, у зв'язку з чим не має можливості використовувати її самостійно.

Які права має власник земельного паю?

Відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України в редакції Закону від 06.10.2004 р. № 2059-IV власники земельних часток (паїв) не мають права до 01.01.2007 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні частки (паї). Така заборона не поширюється на передачу земельної частки (паю) у спадщину та вилучення земель для суспільних потреб. В останньому випадку здійснюється викуп земельної частки (паю). Окрім цього, власник земельної частки (паю), який отримав сертифікат, має право після припинення членства в господарстві виділити земельний пай у натурі і безкоштовно одержати в приватну власність свою частку землі. Також земельна частка (пай) до виділення її в натурі (на місцевості) може передаватись її власником в оренду.

Які права і обов'язки має власник земельної ділянки?

Власник земельної ділянки має право:

- 1) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- 2) самостійно господарювати на землі;
- 3) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- 4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- 5) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- 6) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди (ст. 90 Земельного кодексу України).

Власник земельної ділянки зобов'язаний:

- 1) забезпечувати використання її за цільовим призначенням;
- 2) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- 3) своєчасно сплачувати земельний податок;
- 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- 7) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем (ст. 91 Земельного кодексу України).

Які нормативно-правові акти закріплюють гарантії захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку?

Гарантії захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку закріплюють Закони України „Про власність“, „Про оренду землі“ (стаття 24). Зокрема, зазначається, що права орендаря на орендовану землю є захищені на тих самих засадах, що й права власності на землю.

Що таке оренда землі?

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності. При цьому власник земельної ділянки, який передав її в оренду іншій особі стає орендодавцем, а той, хто орендує земельну ділянку згідно з договором оренди землі – орендарем. Такі

відносини оформляються відповідним договором. Таким чином, орендодавець і орендар, створюючи земельні орендні правовідносини, виступають при цьому їх учасниками.

Що таке договір оренди землі?

Договір оренди землі – це угода сторін, яка визначає, що орендодавець передає свою земельну ділянку іншій особі у володіння і користування за певну плату і на певний строк. Такий договір закріплює взаємні права і обов'язки сторін. Важливим положенням договору є термін оренди. Закон України „Про оренду землі“ передбачає, що це питання сторони узгоджують між собою. Слід пам'ятати, що цей строк не може перевищувати 50 років.

Варто мати на увазі, що коли строк оренди є надто малим, то орендар не завжди може бути зацікавленим у дбайливому використанні орендованої землі. Натомість тривалий строк оренди землі може не відповідати інтересам власника землі. В сучасних умовах доцільніше передавати землю в оренду на строк від 3 до 5 років. Як показує практика, такий строк влаштовує і власників землі, і орендарів.

Хто може укласти договір оренди землі?

Хто такі орендодавець і орендар земельної ділянки?

Відповідно до положень Закону України „Про оренду землі“, укласти договір оренди землі можуть власники землі (фізичні та юридичні особи) або уповноважені ними особи.

Орендодавцем може бути фізична особа (громадянин), юридична особа (підприємство, організація) та органи державної влади і місцевого самоврядування.

Орендар – це особа, яка бере у тимчасове користування за певну плату земельну ділянку. Орендарями здебільшого виступають юридичні особи, а також громадяни (фізичні особи). Якщо йдеться про оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то слід пам'ятати, що відповідно до чинного законодавства юридичні особи можуть бути орендарями лише за умови, що в їхніх установчих документах передбачено такий вид діяльності. Фізичні ж особи мають право орендувати землю у такому випадку лише за наявності відповідної кваліфікації або досвіду роботи в сільському господарстві.

Що потрібно зробити для передачі землі в оренду?

Для цього необхідно, по-перше, знайти особу (фізичну або юридичну), яка погодиться взяти належну власнику землю в оренду за певну орендну плату. По-друге, залежно від того, який документ засвідчує право власника на землю (сертифікат чи державний акт), укласти з такою особою договір оренди землі чи договір оренди земельної частки (паю).

Чи потрібно попередньо розробляти проект відведення земельної ділянки при передачі її в оренду?

Передача земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), в оренду без зміни її цільового призначення здійснюється без розроблення проекту її відведення.

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки, надання її в оренду здійснюється за проектом відведення в порядку, встановленому законом (ч. 4, 5 ст. 16 Закону України „Про оренду землі“).

На який строк земельну ділянку може бути передано в оренду?

Земельну ділянку може бути передано в оренду на строк від 1 до 50 років. Однак, слід мати на увазі, що передача землі в оренду на короткий строк (1-3 роки) може бути не вигідна орендареві, а довгострокова оренда (на строк 20 років і більше) не відповідатиме інтересам власника землі. Тому досить важливим є визначення і погодження такого строку оренди, який би влаштував обидві сторони.

З ким потрібно укласти договір оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок на території сільської ради? Чи існують будь-які нормативні обмеження щодо строку оренди таких земельних ділянок?

Договори оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок укладаються з відповідними органами місцевого самоврядування, державної влади, оскільки рішення про передачу таких земель в оренду приймають сільські, селищні, міські ради чи районні адміністрації, на території яких знаходяться такі земельні ділянки.

Невитребувані земельні ділянки можуть передаватися в оренду на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку. Оскільки не завжди можна чітко спрогнозувати час витребування таких земельних ділянок, то договори про їх оренду не варто укладати строком більше, ніж один рік. (див.: ст. 13 Закону України „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв“ від 05.06.2003 р.)

Чиї права є більш захищені законом: того, хто здає в оренду землю на підставі державного акта чи на підставі сертифіката?

Звісно, що краще захищені права того, хто здає землю в оренду на підставі державного акта. Це пояснюється тією обставиною, що власник земельної ділянки, посвідченої державним актом, точно знає її місце розташування, тоді як власник земельного паю, посвідченого сертифікатом є власником умовної земельної ділянки, межі та точне місце розташування якої не визна-

чені. Крім того, власник земельної ділянки може самостійно заснувати і вести особисте селянське чи фермерське господарство, тоді як власник земельного паю позбавлений такої можливості.

Чи має право орендар земельної частки (паю) відмовити орендодавцеві в укладенні договору оренди земельної ділянки, яку останній отримав у власність шляхом виділення її в натурі (на місцевості)?

Ні, не має. 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 Закону України „Про оренду землі“.

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 (Див.: Перехідні положення Закону України „Про оренду землі“).

У державному акті на право власності на землю розмір грошової оцінки не вказано. Де можна довідатися про розмір грошової оцінки земельної ділянки?

Цю інформацію можна отримати у районному відділі земельних ресурсів, звернувшись туди з письмовою заявою про надання довідки про грошову оцінку земельної ділянки.

Чи є платною послуга – видача довідки про грошову оцінку земельної ділянки?

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України „Про затвердження порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів“ від 01.11.2000 р. № 1619, державні органи земельних ресурсів виконують земельно-кадастрові роботи й надають відповідні послуги на платних засадах. До переліку таких платних послуг належить й видача довідки про грошову оцінку земельної ділянки.

Чи можна здійснити передачу від імені члена сім'ї, який перебуває на заробітках за кордоном, належної йому земельної ділянки в оренду?

Можна, за наявності його письмової згоди на передачу землі в оренду. Така згода повинна бути викладена у формі довіреності, зміст якої має однозначно вказувати, що одна особа наділяє іншу особу правом укласти від його

імені договір оренди належної йому земельної ділянки. Довіреність повинна бути нотаріально посвідченою.

Перебуваючи за кордоном, громадянин може оформити таку довіреність та посвідчити її у найближчій до нього консульській установі України (ч. 5 ст.1 Закону України „Про нотаріат“ від 02.09.1993 р.).

Чи є нормативно передбаченою можливість передачі земельної ділянки в оренду особистому селянському господарству?

Хто повинен підписати договір оренди зі сторони особистого селянського господарства?

Згідно із ч. 1 ст. 90 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право передати її в оренду. Відповідно до ст. 5 Закону України „Про особисте селянське господарство“ (15.05.2003 р.) особисте селянське господарство може брати землю в оренду, але за умови, що загальна площа ділянки, яку воно використовує, не перевищує 2-х гектарів.

Дотримуючись зазначеної норми, власник землі може бути впевнений, що підписаний ним договір оренди в подальшому не буде визнаний недійсним з причини перевищення особистим селянським господарством встановлених обмежень.

Договір оренди землі від імені орендаря підписується власником особистого селянського господарства або уповноваженою ним особою (п. 1 ч. 1 ст. 7 Закону України „Про особисте селянське господарство“).

Чи можна передати земельну частку (пай) в оренду для використання за сільськогосподарським призначенням?

Ні, не можна. Власник земельної частки (паю) може передати її в оренду лише для сільськогосподарського використання.

Чи обов'язково потрібно проводити експертну грошову оцінку земельної ділянки при передачі її в оренду.

Ні, не обов'язково. Експертна грошова оцінка здійснюється в обов'язковому порядку у випадках визначених ст. 13 Закону України „Про оцінку земель“. Зокрема, експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- 1) відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- 2) застави земельної ділянки відповідно до закону;
- 3) визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- 4) визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

5) визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

6) виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

7) відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

8) визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

9) рішення суду. В усіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін.

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Як правильно укласти договір оренди землі?

У разі згоди орендодавця передати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір оренди землі. Такий договір укладається відповідно до вимог чинного законодавства. Зокрема, у договорі оренди землі мають бути визначені усі його істотні умови. Також до договору має бути додано такі документи, які виступають його невід'ємною частиною:

1) план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;

2) кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

3) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

4) акт приймання-передачі об'єкта оренди;

5) проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

У разі, якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Після укладення договір оренди землі підлягає державній реєстрації.

Що має бути обов'язково записано в договорі оренди землі?

Відповідно до ст. 15 Закону України „Про оренду землі“, у договорі оренди землі мають бути визначені такі істотні умови:

1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);

2) строк дії договору оренди;

3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

- 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- 5) умови збереження стану об'єкта оренди;
- 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- 10) відповідальність сторін.

Відсутність у договорі оренди землі однієї із зазначених вище умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й інші умови, зокрема, якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо.

Які права й обов'язки мають орендодавець та орендар?

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- 1) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- 2) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;
- 3) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- 4) своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

- 1) передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- 2) при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- 3) не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- 4) відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- 5) попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небез-

печні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Орендар земельної ділянки має право:

- 1) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- 2) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- 3) отримувати продукцію і доходи;
- 4) здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- 1) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- 2) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- 3) дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- 4) у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Орендодавець та орендар мають й інші права та обов'язки, визначенні законодавством України.

Чи підлягають договори оренди землі спеціальній реєстрації?

Згідно із статтею 18 Закону „Про оренду землі“, договір оренди підлягає державній реєстрації. Порядок державної реєстрації договорів оренди землі визначається постановами Кабінету Міністрів України „Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди землі“ від 25.12.1998 р. № 2073 та „Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)“ від 24.01.2000 р. № 119.

Державна реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом відповідної сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної ділянки, частки (паю).

Чи потрібно нотаріально посвідчувати договір оренди землі?

Договір оренди землі не обов'язково посвідчувати нотаріально. Але це може бути зроблено, якщо одна із сторін виявить бажання це зробити.

Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору оренди землі?

Так, потрібно. Декрет Кабінету Міністрів України „Про державне мито“ (підпункт „у“ пункту 3 статті 3) визначив такі ставки державного мита, яке потрібно сплачувати за нотаріальне посвідчення договорів оренди землі:

- 0,01% від грошової оцінки земельної ділянки, якщо таку оцінку виконано;
- 1 % від суми угоди, але не менше ніж неоподатковуваний мінімум доходів громадян (тобто 17 грн.) – у разі відсутності грошової оцінки. При цьому така сума має охоплювати весь період дії договору оренди.

Слід зазначити, що чинне законодавство не визначає, яка із сторін повинна сплачувати державне мито за посвідчення такого договору. Зазвичай ці витрати бере на себе орендар земельної ділянки. Але сторони можуть домовитися про те, щоб витрати були пропорційно рівними.

Які документи потрібні для реєстрації договору оренди землі?

Для державної реєстрації договору оренди земельної ділянки юридична або фізична особа (заявник) подає особисто або надсилає поштою до відповідного державного органу земельних ресурсів такі документи:

- заяву про державну реєстрацію договору оренди;
- договір оренди (у трьох примірниках);
- план земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках);
- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності;
- результати конкурсу чи аукціону – у разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах;
- копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб.

Крім зазначених документів до заяви додаються:

- акт перенесення меж земельної ділянки, яка надається в оренду, на місцевість – у разі невизначення їх у натурі;
- проект відведення земельної ділянки – у разі надання її в оренду зі зміною цільового призначення.

Для державної реєстрації договору оренди земельної частки (паю) орендодавцем подаються особисто або надсилаються поштою до відповідного виконавчого комітету органу місцевого самоврядування:

- договір оренди у двох примірниках;
- сертифікат на право на земельну частку (пай).

Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради перевіряє у дводенний термін подані документи, реєструє або готує обґрунтований висновок про відмову в реєстрації.

Які переваги нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки?

Нотаріальне посвідчення договору, яке може бути здійснено за бажанням однієї з сторін, надає орендодавцю деякі переваги, зокрема:

- зміст, час і місце здійснення, наміри суб'єктів договору, його відповідність закону та інші обставини офіційно зафіксовані нотаріусом, розглядаються як встановлені і достовірні;
- у випадку порушення орендарем розмірів та/чи строків виплати орендної плати, орендар має право стягнути її в безспірному порядку на підставі виконавчого напису, вчиненого нотаріусом.

З якого моменту набирає чинності договір оренди земельної ділянки: з моменту підписання чи з моменту реєстрації?

Договір вважається укладеним з моменту підписання його сторонами, але чинності він набирає з моменту державної реєстрації (ст.18 Закону України „Про оренду землі“).

З якого моменту орендар може розпочати використання земельної ділянки на умовах оренди?

Орендар земельної ділянки зобов'язаний розпочати використання земельної ділянки на умовах оренди в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку (п. 1 ч. 2 ст. 25 Закону України „Про оренду землі“).

Чи підлягає обов'язковому страхуванню земельна ділянка, яка передається в оренду?

Земельна ділянка, яка передається в оренду, може бути застрахованою на період дії договору оренди землі за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України.

У разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і зажадати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування (ст. 12 Закону України „Про оренду землі“).

Яким чином можна розірвати договір оренди землі?

Які наслідки має розірвання договору оренди землі?

Договір оренди землі може бути розірваний за погодженням сторін чи за рішенням суду.

Відповідно до ст. 32 Земельного кодексу України договір оренди землі на вимогу однієї із сторін може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами обов'язків, визначених законом (ст.ст. 24 і 25 Земельного кодексу України) та умовами договору, у разі випадкового зни-

щення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на інших підставах, визначених законодавством України.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін, кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Коли розірвання договору оренди землі відбулося з ініціативи орендаря, то орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

Згідно із ст. 34 Земельного кодексу України після припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Закон забороняє орендареві утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. Якщо ж орендар ігнорує обов'язок щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки, то він зобов'язаний відшкодувати завдані орендодавцю збитки.

Чи може орендодавець в односторонньому порядку розірвати договір оренди землі?

Відповідно до ч. 4 ст. 31 Закону України „Про оренду землі“, розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або самим договором. Однак, з цього припису існує два виключення:

- якщо орендодавцеві таке право передбачено договором оренди;
- якщо орендар затримує виплату орендної плати більш, ніж на 3 місяці, орендодавець має право розірвати договір в односторонньому порядку (ст. 782 Цивільного Кодексу України).

В усіх інших випадках на вимогу будь-якої сторони договір оренди може бути достроково розірваний лише за рішенням суду.

Чи можна змінити умови договору оренди землі, припинити чи розірвати цей договір?

Змінити умови договору оренди землі можна за взаємною згодою орендодавця та орендаря. Якщо хоча б одна сторона заперечує проти внесення змін, то спірні питання слід вирішувати в судовому порядку.

Договір оренди землі втрачає чинність у таких випадках:

- 1) закінчення строку дії договору, на який його було укладено;

2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

4) смерті орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова його родичів-спадкоємців від виконання договору оренди;

5) ліквідації юридичної особи-орендаря, яке орендувало землю);

6) дострокового розірвання договору на вимогу однієї із сторін за рішенням суду.

Слід зазначити, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не вимагає внесення змін у договір оренди або його розірвання (якщо така угода не передбачає інших умов). Тому, укладаючи договір оренди, доцільно внести до нього такий пункт, який дозволяв би новому власникові земельної ділянки наполягати на перегляді договору або на достроковому припиненні його дії. Змінити умови договору оренди або розірвати його можна тільки після того, як орендар завершить цикл сільськогосподарських робіт. Якщо одна із сторін не бажає подовжити термін оренди, то про це потрібно повідомити іншій стороні не пізніше як за 3 місяці до закінчення терміну дії договору.

Договір оренди було достроково припинено за ініціативою орендодавця. Що повинен відшкодувати орендодавець орендареві, якщо останній набув право на оренду земельної ділянки за результатами аукціону (конкурсу)?

За таких обставин орендодавець повинен відшкодувати витрати, понесені орендарем у зв'язку з проведенням аукціону (конкурсу) на набуття права на оренду, а також збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди. Відшкодування має здійснюватись у строки, визначені умовами договору та закону, якщо інше не передбачено договором оренди (Див.: ч. 3 ст. 6 Закону України „Про оренду землі“).

Що означає поновлення договору оренди землі?

Поновлення договору оренди землі — це продовження його дії на новий або той же строк, на тих же чи інших взаємно погоджених умовах.

Варто пам'ятати: після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору (ч. 1 ст. 33 Закону України „Про оренду землі“).

Що означає для сторін договору оренди землі поняття — „преважне право орендаря на поновлення договору“?

Преважне право орендаря на поновлення договору оренди полягає у тому, що у випадку, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділян-

кою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням (ч. 1 ст. 33 Закону України „Про оренду землі“).

Що означає для сторін договору оренди землі поняття — „переважне право орендаря на отримання земельної ділянки у власність“?

Стаття 9 Закону України „Про оренду землі“ надає орендареві переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність та визначає порядок реалізації цього права. Сутність його полягає у тому, що орендар сплачує ціну, за якою продається земельна ділянка, а у разі продажу на конкурсі (аукціоні) — якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками конкурсу (аукціону). Законом також встановлено обов'язкове письмове повідомлення орендодавцем орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

Яким чином здійснюється передача земельної ділянки в оренду?

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі (ст. 17 Закону України „Про оренду землі“).

ОРЕНДНА ПЛАТА

Що таке орендна плата?

Орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Її розмір, форма і строки внесення встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

В якій формі може здійснюватись орендна плата за землю?

За оренду землі можна розраховуватися кількома способами, зокрема:

- грошима;
- в натуральній формі (зерном, цукром, олією тощо);
- різними видами послуг (обробіток землі, ремонт техніки, транспортне обслуговування тощо).

Усі ці види оплати можна поєднати. За оренду можна заплатити наперед, але не більше, ніж за рік. У тому разі, якщо договір оренди земельної ділянки

буде визнано недійсним, внесена плата за фактичний час оренди землі орендареві поверненню не підлягає.

Слід пам'ятати, що за оренду земельних ділянок, які перебувають у державній і комунальній власності, орендна плата здійснюється тільки грошима. Для обчислення державного мита у разі натуральної та відробіткової форм орендної плати, необхідно в договорі передбачити їх вартісну величину. Грошовий еквівалент натуральної та/чи відробіткової орендної плати сторони визначають самостійно.

Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Чи можна змінити розмір орендної плати за землю до закінчення строку дії договору про оренду?

Так, можна. Сторони, які уклали угоду про оренду землі, за взаємною згодою можуть змінити розмір орендної плати. Орендар має право вимагати зменшення орендної плати в тому разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з вини орендаря (наприклад, після стихійного лиха, через несприятливі погодні умови, радіоактивне і хімічне забруднення тощо). Орендодавець у свою чергу може наполягати на збільшенні орендної плати у тому випадку, якщо збільшився розмір земельного податку. Проте, цю вимогу орендодавець може висувати лише тоді, коли у договорі оренди не передбачено інших умов, що визначають дії сторін за таких обставин (Див.: ст. 23 Закону України „Про оренду землі“).

Які існують обмеження щодо орендної плати?

За оренду земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 10% їх нормативної грошової оцінки. Проте, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлено й більший розмір орендної плати (ст. 21 Закону України „Про оренду землі“).

Договір оренди у судовому порядку було визнано недійсним.

Чи підлягає поверненню орендодавцем орендареві отримана орендна плата?

У разі визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним, отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди не повертається. Таку гарантію орендодавцеві надає ч. 5 ст. 21 Закону України „Про оренду землі“.

Чи правомірно орендар зменшив розмір орендної плати на суму вартості виготовлення державного акту на право власності на землю, який він оплатив?

Умови користування орендарем належною орендодавцеві земельною часткою (паєм), в тому числі розмір, форми та умови сплати орендної плати, визначаються договором оренди земельної частки (паю). Відповідно до ст. 651 Цивільного кодексу України зміна договору допускається лише за згодою сторін. Якщо в договорі оренди не передбачено можливість зменшення орендної плати і спрямування цих коштів на виготовлення державного акту на право власності на землю, то орендар не має права в односторонньому порядку, без згоди орендодавця, змінювати умови договору і сплачувати меншу суму орендної плати.

Чи обов'язково орендар земельної ділянки повинен сплачувати орендодавцю орендну плату в грошовій формі?

Обов'язковість справляння орендної плати в грошовій формі передбачено лише за оплату користування землями, що перебувають у державній і комунальній власності (ч.3 ст. 22 Закону України „Про оренду землі“). В інших випадках орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробіткової формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати чи визначити інші форми плати.

Який порядок розрахунку у разі дострокового розірвання договору оренди орендодавцями, які одержали державні акти на право приватної власності на землю?

Законом України „Про оренду землі“ встановлено, що однією з істотних умов договору є термін чинності договору, який визначається за згодою сторін (ст.ст. 15, 19).

Пунктом 2.3 типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. №5 (із змінами і доповненнями), передбачається, що у разі виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства.

Зважаючи, що після виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) змінюється об'єкт оренди, відповідно до Перехідних положень Закону України „Про оренду землі“, така обставина є підставою для переукладення договору оренди на тих самих умовах, що і раніше укладений, або ж для його зміни за згодою сторін.

Якщо договір оренди землі буде розірвано за погодженням сторін, то кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону. У разі недосягнення домовленості щодо задоволення взаємних вимог, спір вирішується в судовому порядку.

У разі вирішення питання про розірвання договору оренди землі судом, порядок розрахунку (взаєморозрахунку) може визначатись судовим рішенням.

Чи буде вважатися правомірною відмова орендаря виплатити орендну плату на підставі відсутності у орендодавця ідентифікаційного номера?

Закон України „Про податок з доходів фізичних осіб“ від 22.05.2003 р., (набрав чинності з 01.01.2004 р.) доходи від надання в оренду нерухомості, у тому числі земельних ділянок та земельних часток (паїв), відносить до складу оподаткованого доходу громадян. Підпункт 9.1.1 статті 9 вищевказаного Закону визначає, що податковим агентом платника податку – орендодавця, є орендар. При цьому, якщо орендар є фізичною особою, не суб'єктом підприємницької діяльності, орендар самостійно нараховує та сплачує податок у строк і порядок передбачений чинним законодавством.

Ідентифікаційний номер у даному випадку є необхідним для оформлення звітних документів, пов'язаних з проведенням таких операцій, як виплата доходів, з яких утримуються податки. Але слід зазначити, що відсутність ідентифікаційного номеру у орендодавця не є перешкодою для нарахування та одержання орендної плати. Отже, відмова орендаря сплатити орендну плату на підставі відсутності ідентифікаційного номеру є неправомірною.

Чи звільняють форс-мажорні обставини орендаря від сплати орендної плати?

Згідно чинного законодавства у разі настання форс-мажорних обставин (стихийне лихо, дія обставин непереборної сили) орендарі звільняються від відповідальності, пов'язаної із затриманням орендної плати та інших платежів (штрафу, пені тощо). Проте, форс-мажорні обставини не звільняють від сплати самої орендної плати.

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ СУБОРЕНДИ

Що собою являє суборенда землі?

Суборенда землі – це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем. Такі відносини оформляються відповідним договором.

Чи має право орендар передати земельну ділянку в суборенду, якщо в договорі оренди таку умову не передбачено?

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Таким чином, якщо у договорі оренди земельної ділянки не передбачено право орендаря здавати ділянку в суборенду, то право на таку передачу орендар набуває лише після отримання письмової згоди орендодавця. Також орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду, якщо орендодавець протягом одного місяця не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення.

Слід пам'ятати, що умови договору суборенди мають обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому, а термін суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі (ст. 8 Закону України „Про оренду землі“).

Чи можна передати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення?

Для суборенди земельних ділянок, орендованих для сільськогосподарських потреб, законодавством встановлено особливі умови.

Так, *фізичні особи (громадяни)* можуть здавати і брати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення для товарного сільськогосподарського виробництва лише за наявності належної кваліфікації або досвіду роботи в сільському господарстві. Кваліфікація підтверджується відповідним дипломом або свідоцтвом сільськогосподарського навчального закладу, а набутий досвід роботи в сільському господарстві – записом у трудовій книжці. Крім того, фізична особа-орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення має право здавати цю ділянку в суборенду лише за таких обставин:

- 1) тимчасова непрацездатність (хвороба);
- 2) інвалідність;
- 3) призов на строкову військову службу;
- 4) навчання з відривом від виробництва;
- 5) обрання на виборну посаду в органи місцевого самоврядування чи органи державної влади України (за умови, що згідно чинного законодавства, орендар не може поєднувати свою службову діяльність з роботою на іншій посаді, займатися підприємницькою діяльністю і одержувати від цього прибуток).

Юридичні особи, які беруть в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення для товарного сільськогосподарського виробництва, мають дотримуватись лише однієї умови: цей вид діяльності має бути вказаний в установчих документах. Жодних інших обмежень щодо укладання договорів суборенди земельних ділянок, орендарями та суборендарями яких є юридичні особи, законодавство не встановлює.

СПЛАТА ПОДАТКІВ

Хто повинен сплачувати земельний податок: орендодавець чи орендар земельної ділянки?

Відповідно до ст. 2 Закону України „Про плату за землю“ земельний податок сплачується власником земельної ділянки, тобто орендодавцем.

Від сплати земельного податку звільняються ті власники, які передали свої земельні ділянки та земельні частки (паї) в оренду платникам фіксованого сільськогосподарського податку. Така пільга поширюватиметься на них на період дії Закону України „Про фіксований сільськогосподарський податок“ (17.12.1998 р.), тобто до 31 грудня 2009 року.

Орендар земельної ділянки вносить лише орендну плату, визначену в договорі оренди.

Як оподатковується орендна плата за землю згідно Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб“?

Отримана в результаті передачі в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю) орендна плата є доходом фізичної особи, з якого необхідно сплачувати податок. Податок встановлено у розмірі 13 відсотків від орендної плати, зазначеної в договорі оренди. Розмір орендної плати не може бути меншим мінімальної суми орендного платежу, встановленої законодавством з питань оренди землі. Відповідно до Указу Президента України від 13.09.2002 р. № 830/2002 „Про внесення змін до статті 1 Указу Президента України від 02.02.2002 року № 92“, рекомендовано запровадити плату за оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 відсотка від визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю).

Чи існують пільги в оподаткуванні доходів при наданні земельної ділянки, земельної частки (паю) в оренду?

Законом України „Про податок з доходів фізичних осіб“ пільг стосовно оподаткування доходів, отриманих від надання в оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) не передбачається.

Який порядок нарахування, утримання та сплати до бюджету податку з орендної плати?

Обов'язок утримати податок та перерахувати його до бюджету покладено на орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю). Підприємства, установи, організації, фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, які є орендарями, утримують податок при виплаті орендної плати.

Якщо орендна плата виплачується у грошовій формі шляхом перерахування, то податок підлягає сплаті (перерахуванню) до бюджету під час виплати орендної плати єдиним платіжним документом.

Якщо орендна плата нараховується, але не виплачується орендодавцю, то податок з неї підлягає сплаті (перерахуванню) до бюджету у строки, встановлені законом для місячного податкового періоду. Якщо орендна плата виплачується у негрошовій формі чи готівкою з каси орендаря, то податок сплачується (перераховується) до бюджету протягом банківського дня, наступного за днем такої виплати (п.п. 8.1.2., 8.1.4. Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб“).

Чи зобов'язана особа сплачувати земельний податок за земельну ділянку, яка нею не обробляється і не була передана в оренду?

Так, зобов'язана. Земельний податок сплачується незалежно від використання земельної ділянки і результатів господарської діяльності. Для стягнення земельного податку має значення лише факт володіння земельною ділянкою на законних підставах.

Чи повинен сплачувати земельний податок власник земельної частки (паю), який отримав державний акт на право власності на землю, але не передав її в оренду й сам не використовує?

Нарахування земельного податку податковими органами власнику земельної частки (паю), який отримав державний акт на право власності на землю здійснюється на загальних підставах, незалежно від того, чи використовується вона її власником.

ІНШІ ПИТАННЯ

Чи має право орендар утримувати земельну ділянку і користуватися нею після закінчення договору оренди, посилаючись на заборгованість орендодавця?

Відповідно до ст. 34 Закону України „Про оренду землі“ (у разі припинення або розірвання договору оренди землі) орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку після закінчення строку оренди для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Таким чином, орендар не має права після закінчення договору оренди землі користуватись нею на тій підставі, що орендодавець є його боржником. Таке утримання є незаконним та тягне за собою обов'язок орендаря відшкодувати орендодавцю завдані такими діями збитки.

Хто має відшкодувати орендареві збитки за погіршення якості землі внаслідок виробничої діяльності хімічного підприємства, що розташоване неподалік від земельної ділянки?

Відповідно до п. „в“ ч. 1 ст. 211 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи несуть юридичну відповідальність за псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами, ... побутовими та іншими відходами.

Якщо внаслідок виробничої діяльності якість землі погіршилася, то власникові землі або землекористувачеві (зокрема орендареві) заподіяні збитки підлягають відшкодуванню тими суб'єктами, діяльність яких призвела до погіршення якості землі. Визначаючи обсяг збитків, належить врахувати й витрати на поліпшення якості землі за час її використання, а також не одержані доходи. Визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюється в порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284.

Що робити, коли використання орендарем земельної ділянки призвело до її виснаження, зниження родючості чи забруднення?

Якщо діяльність орендаря земельної ділянки призвела до зазначених наслідків, то він зобов'язаний відшкодувати власнику ділянки заподіяну шкоду в повному обсязі. У разі відмови орендаря відшкодувати заподіяну шкоду добровільно, питання слід вирішувати у судовому порядку.

Чи потрібно спадкоємцеві укладати новий договір оренди земельної ділянки після смерті орендодавця?

Ні, не потрібно. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ч. 4 ст. 32 Закону України „Про оренду землі“).

Який нині існує в Україні порядок індексації грошової оцінки земель? На кого покладено обов'язок інформування власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію грошової оцінки земель?

Відповідно до Указу Президента України „Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям“ від 08.08.1995 р. № 720/95 вартість земельної частки (паю) визначається за грошовою оцінкою переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь.

Відповідно до ч.2 ст.23 Закону України „Про плату за землю“ грошова оцінка земельної ділянки щороку на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації.

Індексація орендної плати є однією з істотних умов договору оренди земельної ділянки (ч. 1 ст. 15 Закону України „Про оренду землі“). Порядок індексації грошової оцінки земель затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 „Про проведення індексації грошової оцінки земель“. Цією постановою доручено Державному комітетові по земельних ресурсах, Раді міністрів АР Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям забезпечити інформування власників землі і землекористувачів про щорічну індексацію грошової оцінки земель.

Для забезпечення справляння земельного податку та орендної плати за землю в 2005 р. грошова оцінка сільськогосподарських угідь, проведена на 1 липня 1995 р., підлягає індексації на 1 січня 2005 р. на коефіцієнт 2,465, що визначається з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 р. - 1,703, за 1997 - 1,059, за 1998 - 1,006, за 1999 - 1,127, за 2000- 1,182, за 2001 р. - 1,02. За 2002-2004 рр. грошова оцінка земель не індексувалась, оскільки коефіцієнт індексації, який розраховується виходячи із середньорічного індексу інфляції за вказані роки, не перевищував одиниці.

Таким чином, під час визначення розміру орендної плати за землю у відсотках вартості землі, грошова оцінка землі (на 1 липня 1995 р.) має бути спочатку проіндексована (коефіцієнт 2,465), а потім помножена на встановлений договором відсоток орендної плати (наприклад, 1,5 %).

Чи можна успадкувати право на оренду землі?

Так, можна. Відповідно до ч. 1 ст. 7 Закону України „Про оренду землі“, право на оренду земельної ділянки переходить після смерті громадянина-орендаря до його спадкоємців, якщо договір оренди не передбачає інших умов. У разі ж відмови спадкоємців стати орендарями або через їх відсутність, право на оренду землі одержують ті особи, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями (за умови, що це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону України „Про оренду землі“).

Які наслідки тягне за собою невиконання сторонами зобов'язань за договором оренди землі?

У разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. У разі виявлення таких недоліків орендар має право вимагати: 1) зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків; 2) відрахування з орендної плати

певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця; 3) дострокового розірвання договору.

Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, пов'язані з недоліками переданої в оренду земельної ділянки, якщо такі недоліки обумовлені договором оренди (ст. 36 Закону України „Про оренду землі“).

Що вважається збитками, які може зазнати орендар внаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі?

Орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. При цьому, збитками вважаються:

1) фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

2) доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних (ст. 28 Закону України „Про оренду землі“).

ПОРАДИ ОРЕНДОДАВЦЕВІ

Ви отримали сертифікат на земельну частку (пай). Якщо маєте наміри отримувати дохід від своєї землі, то можете отримати державний акт на право приватної власності на землю і передати земельну ділянку в оренду на вигідних для вас умовах. Для цього необхідно запропонувати свою ділянку відразу декільком сільськогосподарським підприємствам чи фермерам, а вже потім вибрати з-поміж них того, хто запропонує найвигідніші умови оренди. Якщо належна Вам земельна ділянка є невеликою за розміром, то доцільно домовитися із власниками суміжних земельних ділянок про те, щоб передати усі ділянки разом в оренду одній особі. Досить важливим і відповідальним є момент укладання договору оренди землі. Визначаючи його таку істотну умову як строк дії договору оренди, слід мати на увазі, що коли термін є малим, то орендар, ймовірно, не буде зацікавленим у дбайливому використанні переданої в оренду землі. Натомість, надто тривалий термін оренди може не відповідати Вашим інтересам, як власника землі. Тому в сучасних умовах доцільно укладати договори оренди землі строком від 3 до 6 років. Практика свідчить, що такий термін, зазвичай, влаштовує як власників землі, так і орендарів.

ПОРАДИ ОРЕНДАРЄВІ

Щоб отримати землю в оренду, необхідно вчинити такі дії:

1) звернутися до осіб, які мають земельні ділянки в приватній власності або до осіб, які мають право на земельний пай, та запропонувати їм свої умови щодо оренди землі;

2) допомогти власникам земельних паїв оформити заяви про виділення земельних паїв у натурі (на місцевості);

3) вибрати один з варіантів оформлення угоди. Існує декілька варіантів. Перший: укласти договори оренди земельних часток (але тоді ви будете слабо захищеним з юридичного боку). Другий: допомогти людям отримати державні акти на право приватної власності на землю і згодом укласти з ними договори оренди землі. Щоб зробити правильний вибір, насамперед необхідно зважити свої фінансові можливості. Окрім цього, також необхідно врахувати й час дії договору;

4) допомогти людям, які мають право на земельний пай, звернутися до суду у разі, якщо певні особи перешкоджають виділенню земельної ділянки в натурі;

5) укласти договори оренди, скориставшись послугами юриста та нотаріуса, які допоможуть Вам у цій справі.

Поруч з цим, беручи в оренду землю, варто орендувати й майно, отримане у вигляді майнових паїв колишніх членів колективних сільськогосподарських підприємств. За таких умов Вам буде легше господарювати на орендованій землі.

ДОДАТОК. Деякі цивільно-правові, цивільно-процесуальні та інші документи, що стосуються земельних орендних правовідносин

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ *

_____ "___" _____ 20__ р.
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище,

ім'я та по батькові фізичної особи,
_____, з одного боку, та
найменування юридичної особи)

орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

найменування юридичної особи)
_____, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку _____,
(цільове призначення)

яка знаходиться _____
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____,
(гектарів)

у тому числі _____
(площа та якісні характеристики земель окремих категорій за їх складом та

видами угідь — рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

* Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220

3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна _____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

а також інші об'єкти інфраструктури _____

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у

тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____

(перелік, характеристика і стан

будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____ гривень.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____

(розмір орендної плати: грошової – у гривнях із зазначенням

способів внесення; натуральної – перелік, кількість або частка

продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники

продукції, місце, умови, порядок, строки поставки;

виробіткової – види, обсяги, строки і місце надання послуг,

види, обсяги, строки і місце виконання робіт)

10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням (без урахування) індексів інфляції.

(непотрібно закреслити)

11. Орендна плата вноситься у такі строки _____

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____

(періодичність)

у разі:

– зміни умов господарювання, передбачених договором;

– зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі в наслідок інфляції;

– погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

– в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____

(відсотків)

ний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для _____

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки _____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди _____

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення.

(непотрібне закреслити)

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є: _____

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря).

(непотрібне закреслити)

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду _____

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у _____

(строк)

після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами.

Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню.

(непотрібне закреслити)

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

— фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

— доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено)

(непотрібно закреслити)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб _____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень)

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін *

28. Права орендодавця: _____

29. Обов'язки орендодавця: _____

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря: _____

* Визначаються відповідно до Закону України "Про оренду землі"

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендолавець).

(непотрібне закреслити)

Страховання об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає)

(непотрібне закреслити)

страхуванню на весь період дії цього договору.

34. Страховання об'єкта оренди здійснює орендар (орендолавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є)

(непотрібне закреслити)

підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб,

(непотрібне закреслити)

які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – в органі, який провів його державну реєстрацію _____

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

(інші документи, що додаються до договору)

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові)

(прізвище, ім'я та по батькові)

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли виданий),

найменування юридичної,

особи, що діє на підставі

установчого документа (назва)

ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські реквізити)

*Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи*

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець

МП

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли виданий),

найменування юридичної

особи, що діє на підставі

установчого документа (назва)

ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські реквізити)

*Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи*

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Орендар

МП

Договір зареєстрований у _____
(назва органу державної реєстрації за
_____,
місцем розташування земельної ділянки)

про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від " _ " __20_ р. за № _

МП _____
(підпис, ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)*

" ____ " _____ 200__ р. село, селище, місто _____

_____ району
(Автономна Республіка Крим, область)

Цей Договір поширюється на підприємства, установи, організації, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, та громадян – власників сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Договір укладено між власником(-ами) земельної(-их) частки(-ок) (паю)(-їв)

(П.І.Б. фізичної особи, адреса, серія і номер сертифіката на право на земельну частку (пай), ким виданий, дата видачі)

_____, який (які) надалі іменується "Орендодавець" і діє (діють) відповідно до чинного законодавства України, з одного боку, і _____

(назва юридичної особи – недержавного сільгосппідприємства,

іншого агроформування, яке діє на підставі статуту (положення, установчого документа),

її місцезнаходження, П.І.Б. уповноваженої особи, адреса, паспортні дані)

_____, з другого боку, що надалі іменується "Орендар".

Орендодавець та Орендар надалі іменуються разом "Сторони", а кожний окремо – "Сторона". Сторони уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору

Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду земельну(-і) частку(-и) (пай)(-ї) розміром _____ умовних кадастрових гектарів, вартістю _____ гривень, яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом (кадастровий план додається)

(вказати кадастрову та інші характеристики земельної ділянки)

* Затверджений наказом Держкомзему України від 17.01.2000 р. №5 (Із змінами, внесеними згідно з наказами Держкомзему № 166 від 24.09.2001, №25 від 26.02.2002)

2. Умови Договору

2.1. Мета використання земельної частки (паю)

Земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб.

2.2. Орендна плата

За користування вказаною в Договорі земельною(-ими) часткою(-ами) Орендар сплачує Орендодавцю щороку орендну плату (в розрахунку на одну земельну частку) у розмірі _____

(вказується розмір грошової плати в гривнях,

кількість натуральної продукції, відрібткової послуги, роботи орендодавцю)

Розмір орендної плати визначається за домовленістю між Сторонами, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Форми орендної плати за оренду однієї земельної частки (паю) на 1 рік, які встановлюються за домовленістю Сторін, наведені в додатку до Договору.

Орендар сплачує орендну плату протягом терміну дії Договору не пізніше як у термін від _____ до _____ кожного року.

(число, місяць)

(число, місяць)

Розмір платежів за окремими формами оплати щороку погоджується між Сторонами шляхом внесення змін або доповнень до цього Договору (додаток).

Орендна плата, враховуючи невикрачену, підлягає індексації на дату її виплати відповідно до рівня інфляції національної валюти України.

Орендар, за погодженням з Орендодавцем, може перенести термін виплати орендної плати.

2.3. Термін дії Договору

Договір складено Сторонами терміном на _____ роки(-ів).

Початок дії Договору _____ 20__ р., закінчення _____ 20__ р.

Договір може бути припинений у будь-який час за взаємної згоди Сторін.

Сторони не мають права відмовитись від виконання умов цього Договору в односторонньому порядку.

За Орендодавцем зберігаються всі права розпорядження земельною часткою (паєм).

В разі переходу права власності до інших осіб Договір оренди зберігає чинність для нового власника.

У разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства.

3. Права та обов'язки Сторін

Сторони зобов'язуються:

Орендодавець:

- не втручатися у виробничу діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього Договору;
- не вносити зміни в Договір без згоди Орендаря.

Орендар:

- протягом дії Договору не змінювати цільове призначення земельної частки (паю), визначене в пункті 2.1;
- не допускати погіршення екологічного стану й родючості земельної ділянки;
- відповідати і платити за всі витрати, пов'язані з використанням ним земельної ділянки;
- своєчасно сплачувати орендну плату, визначену у Договорі;
- після закінчення терміну Договору оренди повернути Орендодавцю орендовані землі в стані, придатному для використання за цільовим призначенням;
- за несвоєчасну сплату орендної плати – сплачувати пеню у розмірі 0,2 відсотка від суми недоїмки за кожний день прострочення;
- здійснювати комплекс заходів щодо охорони орендованих земель згідно з чинним законодавством.

Сторони мають право:

- у разі закінчення дії Договору до закінчення польових робіт термін оренди земельної частки (паю) продовжити до повного завершення збирання врожаю;
- вносити зміни та доповнення у Договір за згодою обох Сторін у письмовій формі.

Інші умови

Відповідальність Сторін

Сторони несуть відповідальність за невиконання умов цього Договору.

Сторони не несуть відповідальності, якщо неможливо виконати умови цього Договору внаслідок дії непереборної сили.

4. Прикінцеві положення

В інших випадках, які не передбачені цим Договором, сторони керуються чинним законодавством України.

Спори, в разі відсутності взаємної згоди Сторін, щодо зміни умов цього Договору, його дострокового розірвання на вимогу однієї зі Сторін розглядаються судом у встановленому законодавством порядку.

Договір укладено в двох примірниках, один з яких перебуває в Орендодавця, другий – в Орендаря і кожен з них має однакову юридичну силу.

Договір набуває чинності з моменту його реєстрації в _____ сільській (селищній, міській) раді.

Орендодавець

Орендар

(П.І.Б., адреса)

(адреса, розрахунковий рахунок)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(контактний телефон)

(контактний телефон)

(підпис)

" ____ " _____ 20 ____ р.

(підпис)

" ____ " _____ 20 ____ р.

Договір зареєстрований у книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) _____ ради за № _____

" ____ " _____ 20 ____ р.

(П.І.Б. посадової особи, підпис)

М.П.

Додаток
до Договору оренди земельної частки (паю) від _____

Форми орендної плати	Щорічний розмір платежів на _____ рік	Період виплати
<i>1. Грошова (у гривнях)</i>		
<i>2. Натуральна</i>		
<i>3. Відробіткова</i>		

Орендодавець

Орендар

(П.І.Б., адреса)

(адреса, розрахунковий рахунок)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(контактний телефон)

(контактний телефон)

(підпис)

(підпис)

" ____ " _____ 20 ____ р.

" ____ " _____ 20 ____ р.

**Зразок листа-повідомлення про заперечення проти подовження
раніше укладеного договору оренди землі**

Голові правління агрофірми "Промінь"

_____ (прізвище та ініціали)

_____ раді

_____ (найменування ради)

_____ (прізвище, ім'я, по-батькові)

_____ та адреса особи, яка звертається)

У зв'язку із закінченням терміну дії договору оренди земельної частки (паю) від _____ 200__ р. № _____ та виготовленням державного акта на право власності на земельну ділянку, відповідно до ст. 33 Закону України "Про оренду землі", заперечую проти подовження договору оренди землі з _____

_____ (найменування чи П.І.Б. сторони договору)

у зв'язку із неодноразовим грубим порушенням орендарем умов вищезазначеного договору оренди землі, що полягало в:

1. _____
2. _____

У подальшому маю наміри укласти договір оренди з іншим орендарем.

" ____ " _____ 200__ р.

_____ (підпис)

Зразок листа-звернення про зміну умов договору оренди земельної ділянки

Керівнику _____

(назва підприємства, П.І.Б. керівника підприємства, з яким укладено договір),
що знаходиться за адресою:

громадянина _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається з вимогою про зміну умов договору, повна адреса)

Я, _____
(П.І.Б. громадянина, який звертається з вимогою про зміну умов договору),

власник земельної ділянки, право якого посвідчується Державним актом на право приватної власності на землю серія № _____, та підприємство _____ уклали договір оренди земельної ділянки від " ____ " _____ 200__ року № _____.

Відповідно до п. 9 вказаного договору, "орендар кожного року сплачує орендодавцю орендну плату в грошовій формі в розмірі не менше (грошова оцінка орендованої земельної ділянки становить _____ грн. ____ коп.)".

Вважаю, що редакція п. 9 договору оренди земельної ділянки не відповідає вимогам ст. 15, 21 Закону України "Про оренду землі", недостатньо регламентує розмір орендної плати, а також не відповідає моїм економічним інтересам як орендодавця-власника землі.

Разом з тим, згідно з умовами п. 13 договору розмір та форми орендної плати щорічно погоджуються між орендарем та орендодавцем шляхом внесення змін або доповнень до цього договору.

Враховуючи вищенаведене, керуючись ст.ст. 207, 651, 654 Цивільного кодексу України, ст.ст. 23, 30 Закону України "Про оренду землі", згідно умов укладеного договору оренди земельної ділянки,

пропоную:

1. Змінити п. 9 договору оренди земельної ділянки від " ____ " _____ 200__ р. № _____, та викласти його наступним чином: "Орендна плата вноситься орендарем у розмірі 2% нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки, що становить _____ грн. (прописом) в натуральній формі: зерном пшениці 1 класу по ціні її собівартості, але не вище державних закупівельних цін. Місце передачі – складське приміщення, що знаходиться за

адресою _____. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідним актом".

2. Перереєструвати договір оренди земельної ділянки від "___" _____ 200__ р. № _____ у зв'язку із внесенням до нього вищевказаних змін.

Відповідь на звернення прошу надати протягом 10 днів з моменту отримання.

"___" _____ 200__ р.

(підпис)

УГОДА ПРО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

" ____ " _____ 200__ р. Місто (селище, село) _____

ОРЕНДОДАВЕЦЬ _____ з одного боку,
(прізвище, ім'я, по батькові власника земельної ділянки)

та ОРЕНДАР _____
(назва юридичної особи)

в особі _____
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цю Угоду про наступне:

1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ і ОРЕНДАР прийшли до згоди розірвати договір від " ____ " _____ р. № ____.

2. З моменту набуття чинності цієї Угоди сторони не вважають себе пов'язаними будь-якими правами та зобов'язаннями.

3. Зобов'язання, припинені цією Угодою, виконання яких уже почалося, потребують переоформлення в договірному порядку.

4. Цю угоду складено у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної із сторін.

5. Ця Угода вступає в силу з часу підписання її сторонами.

Орендодавець

Орендар

(П.І.Б., адреса)

(адреса, розрахунковий рахунок)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(контактний телефон)

(контактний телефон)

(підпис)

(підпис)

Зразок заяви про виплату заборгованості по орендній платі

Керівнику _____

(назва підприємства, П.І.Б. керівника підприємства, з яким укладено договір),
що знаходиться за адресою:

громадянина _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається з вимогою про зміну умов договору, повна адреса)

ЗАЯВА **про виплату заборгованості по орендній платі**

Я, _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається з вимогою про зміну умов договору),
власник земельної ділянки, право якого посвідчується Державним актом на право приватної власності на землю Серія __ № _____ від " __ " _____ 200__ р., та підприємство _____

(назва підприємства)

уклали договір оренди земельної ділянки від " __ " _____ 200__ року № _____.

Згідно із зазначеним договором орендар зобов'язався сплачувати орендну плату щорічно (до _____ кожного звітного року) в розмірі ____ % від умовної кадастрової вартості земельної частки (паю) з урахуванням коефіцієнта індексації.

У зв'язку з невплатою орендної плати у строк, визначений договором, прошу Вас розрахуватися зі мною у строк до " __ " _____ 200__ року. В протилежному випадку, я буду вимушений звернутись за захистом порушених прав до суду.

" __ " _____ 200__ р. _____

(підпис)

Зразок позовної заяви про стягнення плати за оренду земельної ділянки

До _____ районного суду

Позивач: _____

(П.І.Б., місце проживання)

Відповідач: _____

*(поштовий індекс, повна адреса,
найменування орендаря)*

Ціна позову: _____

(цифрами та прописом)

ПОЗОВНА ЗАЯВА про стягнення плати за оренду земельної ділянки

Згідно з державним актом на право приватної власності на землю, виданим _____ 200__ року, мені на праві приватної власності належить земельна ділянка площею ____ га ріллі, що розташована на території _____ ради _____ району.

Зазначену земельну ділянку згідно з договором оренди від _____ 200__ року № ____ я передав в оренду _____ строком на ____ років.

Відповідач на підставі договору оренди (п. __) зобов'язався сплачувати мені щорічно до ____ поточного року орендну плату без врахування коефіцієнта індексації в розмірі ____ грн., що становить 1% від вартості землі на момент укладання договору. Виплата повинна здійснюватися в натуральній і відробітковій формах – видачі ____ кг зерна і наданні послуг на пільгових умовах.

На момент укладання договору вартість моєї земельної ділянки становила _____ грн., а з урахуванням індексації – ____ грн., у зв'язку з чим, орендна плата мала скласти __ грн. __ коп.

За 200__ р. мною було одержано за оренду моєї земельної ділянки __ кг пшениці (VI клас) і __ кг ячменю (III клас), що в грошовому виразі склало відповідно __ грн. і __ грн. за цінами агропромислової біржі станом на 1 листопада 200__ р. (пшениця __ грн. за 1 тону, ячмінь – __ грн.). А всього

мною було одержано зерна на суму ___ грн. ___ коп. Ніяких послуг на пільгових умовах у 200__ р. мені не надавалося.

Вартість моєї земельної ділянки після індексації в цьому році відповідно до ст. 23 Закону України "Про плату за землю" та Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 складає ___ грн. Відповідно й орендна плата має становити ___ грн. ___ коп. Відповідачем цього не було виконано. Таким чином відповідач не розрахувався зі мною за 200__ р. на суму ___ грн. ___ коп., а з урахуванням пені (п. __ Договору – __ %) загальна сума боргу становить ___ грн. ___ коп.

Таким чином, всього за 200__ р. відповідач заборгував мені ___ грн. ___ коп.

Я неодноразово звертався до _____ з вимогою провести відповідні перерахунки орендної плати згідно з умовами договору і чинного законодавства, однак відповіді від нього так і не одержав, що оцінюється мною як відмова у задоволенні моїх вимог, оскільки згідно з ч.1 ст.24 Закону України "Про оренду землі" орендодавець, тобто я, маю право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати.

Для подачі цієї позовної заяви мною була витребувана довідка про вартість моєї земельної ділянки з урахуванням індексації з _____ районного відділу земельних ресурсів, за що мною було сплачено ___ грн. ___ коп. (додається).

На підставі вищевикладеного, керуючись ст. ст. 35, 36 Закону України "Про оренду землі",

ПРОШУ:

1. Винести рішення про стягнення з відповідача на мою користь у сумі ___ грн. ___ коп., з яких: ___ грн. ___ коп. – борг відповідача за оренду, ___ грн. коп. – вартість довідки про вартість земельної ділянки, ___ грн. – державне мито.

Додаток:

1. Копія позовної заяви.
2. Копія державного акта на землю.
3. Копія договору оренди.
4. Квитанція про сплату за довідку про вартість земельної ділянки.
5. Квитанція про сплату державного мита.

" ___ " _____ 200__ р. _____
(підпис)

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України „Про власність” від 02.07.1991 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 03.03.2005 р. № 2454-IV.
2. Закон України „Про оренду землі“ від 06.10.1998 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 25.03.2005 р. № 2505-IV.
3. Закон України „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)“ від 05.06.2003 р. № 899-IV.
4. Закон України „Про нотаріат“ від 02.09.1993 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 06.09.2005 р. № 2798-IV.
5. Закон України „Про особисте селянське господарство“ від 15.05.2003 р. № 742-IV, з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 17.11.2005 р. № 3108-IV.
6. Закон України „Про оцінку земель“ від 11.12.2003 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 17.06.2004 р. № 1808-IV.
7. Закон України „Про податок з доходів фізичних осіб“ від 22.05.2003 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 03.06.2005 р. № 2642-IV.
8. Закон України „Про фіксований сільськогосподарський податок“ від 17.12.1998 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.12.2004 р. № 2287-IV.
9. Закон України „Про внесення змін до Земельного кодексу України“ від 06.10.2004 р. № 2059-IV.
10. Декрет Кабінету Міністрів України „Про державне мито“ від 21.01.1993 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.06.2005 р. № 2705-IV.
11. Постанова Кабінету Міністрів України „Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам“ від 19.04.1993 р. № 284, із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ від 14.01.2004 р. № 21.
12. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди землі“ від 25.12.1998 р. № 2073.
13. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)“ від 24.01.2000 р. № 119.
14. Постанова Кабінету Міністрів України „Про проведення індексації грошової оцінки земель“ від 12.05.2000 р. № 783.
15. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів“ від 01.11.2000 р. № 1619, із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ від 26.04.2003 р. № 617.

16. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Типового договору оренди землі“ від 03.03.2004 р. № 220.
17. Указ Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва“ від 10.11.1994 р. № 666/94.
18. Указ Президента України „Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)“ від 02.02.2002 р. № 92 із змінами, внесеними Указом Президента України від 13.09.2002 р. № 830/2002
19. Указ Президента України „Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям“ від 08.08.1995 р. № 720/95.
20. Наказ Держкомзему „Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)“ від 17.01.2000 р. № 5, з останніми змінами, внесеними згідно із наказом Держкомзему від 26.02.2002 р. № 25.
21. Листи Держкомзему від 14.01.2003 р. № 14-22-6/167, 15.01.2004 р. № 14-22-7/297, 12.01.2005 р. № 14-22-7/147.
22. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. Ред. В.В. Медведчука. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 656 с.
23. Цивільний кодекс України - К. : Істина. -368 с.
24. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. - К. : Істина. - 928 с.
25. Аналітичні та інші матеріали, що розміщені на: <http://agroua.net/>; <http://www.farmer.org.ua/>; <http://www.myland.org.ua/>; <http://pai.org.ua/>; <http://www.vlasnasprava.info/>; <http://www.ulti.kiev.ua/>.

Глава 2.

ПРИВАТИ- ЗАЦІЯ ЗЕМЛІ

ВСТУП

Одним з важливих напрямів земельної реформи в сучасному українському селі є завершення приватизації землі. Протягом першого етапу реформування земельних відносин в Україні вже практично завершено паювання земель колективної власності. В результаті близько 6,7 млн. українських селян отримали земельні частки (паї). В ході наступного етапу земельної реформи на селі, який проходить в даний час, відбувається виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості). Замість земельних часток (паїв) селяни отримують земельні ділянки, право власності на які посвідчується державними актами на право власності на земельну ділянку.

Виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) є багатоетапним процесом, який регламентується низкою нормативно-правових актів, що періодично зазнають змін та доповнень. За таких обставин не лише пересічним громадянам, але і юристам іноді буває важко зорієнтуватися в такій великій кількості нормативних документів.

Ця глава висвітлює питання, що стосуються етапів процесу приватизації землі. Зокрема, вона містить запитання, які найчастіше виникають у власників земельних часток (паїв), та короткі обґрунтовані відповіді, які сприятимуть з'ясуванню основних положень національного законодавства, що регулюють сучасні правовідносини, пов'язані із приватизацією землі. Викладений матеріал буде корисним власникам земельних часток (паїв), які мешкають у сільській місцевості, але і усім, хто цікавиться сучасним земельним законодавством України з питань приватизації землі.

ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ

В Україні приватизація землі почалася з прийняттям Земельного кодексу (далі - ЗКУ) в редакції від 13.03.1992 р. і здійснювалася у рамках проведення в Україні земельної реформи. В перші роки земельна реформа та приватизація землі мали яскраво виражений сільськогосподарський характер. Проведення земельної реформи у сфері аграрного виробництва було зумовлене необхідністю передачі землі у власність тим, хто на ній працює. У зв'язку з цим майже всі сільськогосподарські угіддя України, які були виключною власністю держави і перебували в користуванні сільськогосподарських підприємств, з 1992 р. підлягали передачі у власність селян. З метою створення умов для приватизації сільськогосподарських земель в 1992 р., поряд з державною, були введені колективна і приватна форми власності на землю. Відповідно до законодавства України приватизація землі, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, здійснювалася двома основними шляхами. По-перше, держава започаткувала передачу сільськогосподарських угідь із земель запасу та земель резервного фонду громадянам у приватну власність для ведення селянського (фермерського) господарства. По-друге, держава ініціювала здійснення комплексу заходів для надання членам сільськогосподарських підприємств статусу власників земель, що перебували у користуванні цих підприємств. На момент скасування в 1992 р. монопольного становища державної власності на землю практично всі придатні для ведення сільськогосподарського виробництва землі перебували в користуванні колективних сільськогосподарських підприємств (КСП), утворених на базі колишніх колгоспів і радгоспів. Тому, головним об'єктом приватизації мали стати землеволодіння КСП. Приватизація землі, що перебувала в користуванні сільськогосподарських підприємств, стала найбільш складним, тривалим і поетапним процесом земельної реформи в країні.

Етапність процесу приватизації стала наслідком реалізації поєднання, з одного боку, переваг великого товарного сільськогосподарського виробництва (тобто господарювання на великих, а не на дрібних земельних масивах), з іншого, з перевагами, що впливають з надання селянинові статусу власника землі. На першому етапі проведення земельної реформи в Україні робилася спроба реалізації цієї ідеї через передачу землі у колективну власність. Саме тому в новій редакції ЗКУ була введена колективна власність на землю.

Основне завдання першого етапу реформи полягало в передачі земель у колективну власність КСП і деяких інших сільськогосподарських утворень. Було проведено роздержавлення земель сільськогосподарського призначення (крім тих, які залишалися в резервному фонді) шляхом їх передачі з державної власності у власність КСП. Станом на 01.01.1999 р. — 99,5 % КСП отримали в

колективну власність 27,6 млн. га сільськогосподарських земель, тобто 45,7 % земельного фонду України перейшли з державної у колективну власність. Однак уже перший досвід такого реформування земельних відносин засвідчив, що передача землі у власність КСП сама по собі не перетворює членів КСП на справжніх господарів землі. Тому, у 1994 р. держава зробила спробу зміцнити правовий статус членів КСП як співвласників земель, переданих у колективну власність. Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 р. основний акцент земельної реформи було перенесено з передачі землі в колективну власність КСП на паювання сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність. Паювання передбачає виділення кожному члену КСП земельної частки (паю), право на яку посвідчується сертифікатом. Власники сертифікатів отримали право розпоряджатися ними аж до виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки, право власності на яку посвідчується державним актом на право приватної власності на землю. Паювання земель, що були передані у колективну власність, стало змістом другого етапу земельної реформи. Майже 6,7 млн. громадян, які були членами близько 11 тис. КСП, отримали сертифікати на земельну частку (пай). Однак паювання земель колективної власності не досягло основної мети земельної реформи - перетворення членів КСП на «працюючих власників», господарів землі та майна КСП. Члени сільськогосподарського підприємства навіть після паювання землі та майна залишалися фактично найманими працівниками. Крім того, незважаючи на вихід зазначеного Указу Президента України, паювання землі та майна здійснювалося мляво, нерідко формально. В багатьох випадках сертифікати на земельну частку (пай) членам КСП тривалий час не видавались, а зберігались у сейфах голів КСП. Колективна власність на землю і майно КСП розглядалась як власність самих КСП, а не їх членів. З прийняттям 28.06.1996 р. нової Конституції України колективна власність як окремий вид власності втратила свою легітимність, але на практиці де-факто статус КСП як суб'єкта права колективної власності на землю та майно майже не змінився.

У зв'язку з цим були вжиті заходи щодо поглиблення земельної реформи. Зокрема, 10.01.1997 р. в м. Києві відбулася Всеукраїнська нарада з питань агропромислового комплексу, яка схвалила новий стратегічний курс розвитку земельної реформи. Він полягав у перетворенні КСП на господарські формування ринкового типу, які здійснюють свою діяльність на основі приватної власності на землю. Саме рекомендації наради визначили зміст третього етапу земельної реформи в Україні, який розпочався у 1997 р. У рамках реформування КСП їх членам виділяли належні їм земельні частки (паї) в натурі у вигляді земельних ділянок, право на які посвідчувалося державними актами на право приватної власності на землю. Після проведеної у 2000 р. реорганізації

КСП у сільськогосподарські формування ринкового типу (відповідно до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 р.), процес виділення земельних часток (паїв) у натурі та отримання їх власниками державних актів на право приватної власності на землю було значно прискорено.

Крім того, з прийняттям у 1992 р. нової редакції Земельного кодексу України право на отримання земельних ділянок у приватну власність одержали і громадяни, яким земельні ділянки були надані у користування для: ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і гаражного будівництва. Громадяни України, які не мали земельних ділянок, могли отримати у приватну власність земельні ділянки за рахунок вільних земель. При цьому законом регламентувалися розміри приватизації землі громадянами. Крім сільськогосподарських угідь, земель сільськогосподарських підприємств і земельних ділянок громадян, у процес приватизації були включені й інші землі. Згідно з Указом Президента України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19.01.1999 р. приватизації підлягали земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких знаходилися об'єкти нерухомого майна, в т. ч. об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що були приватизовані відповідно до законодавства України. А Законом «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (2000 р.) передбачено, що покупці об'єктів незавершеного будівництва отримали право на придбання у приватну власність разом з цими об'єктами і земельних ділянок, відведених під забудову. Водночас законодавством було визначено перелік земель, які не підлягали приватизації. Згідно із ЗКУ у редакції 1992 р. (ст. 4) заборона на приватизацію поширювалась на: землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та місцевого самоврядування; землі гірничодобувної промисловості, єдиних енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі лісового фонду, за винятком невеликих (до 5 га) ділянок лісів, що входили до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств; землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 га) ділянок водойм і боліт, що входили до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств; землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, навчальних господарств навчальних закладів, державних сортовипробувальних станцій і сортоділь-

ниць, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племінних заводів, племінних радгоспів і конезаводів, господарств по вирощуванню хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду. З прийняттям нового ЗКУ (2001 р.) державна політика у сфері приватизації землі істотно змінилася. Перелік земель, на які поширювалася заборона на їх передачу у приватну власність, був скорочений. Згідно з новим кодексом (ч.4 ст. 84) приватизації не підлягають: землі атомної енергетики та космічної системи; землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; землі оборони; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну та оздоровчу цінність, якщо інше не передбачено законом; землі лісового фонду, крім випадків, визначених кодексом; землі водного фонду, крім випадків, визначених кодексом; земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, КМ України, інших органів державної влади, НАН України, державних галузевих академій наук; земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Таким чином, новий ЗКУ визначив мінімально необхідний перелік земель, які повинні залишатися у власності держави.

ПОНЯТТЯ ТА ЕТАПИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Що таке приватизація землі?

Приватизація землі — це зміна правового статусу земель, за якої відбувається їх перехід з публічної (суспільної) власності, суб'єктами якої є держава та органи місцевого самоврядування, у приватну власність, суб'єктами якої є фізичні та юридичні особи.

Іншими словами, це кілька етапний нормативно врегульований процес, в ході якого відбувається передача земель державної власності у власність громадян та юридичних осіб, і є сукупністю послідовних взаємодоповнюючих дій заінтересованих суб'єктів та відповідних державних органів.

З яких етапів складається приватизація землі шляхом виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та у чому полягає їх основний зміст?

Приватизацію шляхом виділення земельної частки (паю) в натурі умовно можна поділити на декілька етапів, зокрема:

I. Підготовчі роботи

1. Власники земельних сертифікатів подають заяви до відповідної ради з проханням виділити в натурі земельні ділянки і видати замість земельних сертифікатів державні акти.

2. Місцеві ради:

а) за результатами розгляду таких заяв приймають рішення про виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості);

б) уточнюють місце розташування, межі і площі сільськогосподарських угідь, які підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв);

в) укладають із землевпорядними організаціями договори на виконання робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) та виготовлення технічної документації та/чи сприяють в укладанні таких договорів, якщо такі роботи виконуються за рахунок осіб, які мають право на земельну частку (пай), або за рахунок коштів підприємств, установ та організацій, що орендують земельні частки (паї), проектів технічної допомоги тощо;

г) уточнюють списки осіб, які мають право на земельну частку (пай) та передають їх землевпорядним організаціям.

II. Польові геодезичні роботи

1. Рекогностування місцевості. Землевпорядна організація уточнює на місцевості земельні масиви, які підлягають паюванню, та визначає місця встановлення межових знаків.

2. Геодезичні роботи. Землевпорядна організація встановлює межові знаки на місцевості. Межі земельних масивів та межові знаки визначаються в державній системі координат.

3. Кадастрове картографування. Землевпорядна організація виконує кадастрову зйомку земельних масивів, які приватизуються.

III. Розробка проекту організації території земельних часток (паїв)

На підставі виконаної кадастрової зйомки землевпорядна організація розробляє проект організації території земельних часток на території відповідної ради. Проект розробляється з урахуванням родючості ґрунтів, рельєфу, шляхової мережі тощо. На проекті організації території позначаються межі запроектованих земельних ділянок, їх кадастрові номери, площі в фізичних гектарах, лісозахисні смуги, захисні гідротехнічні споруди тощо.

IV. Відведення земельних ділянок в натурі та видача державних актів

Розроблений проект організації території затверджується рішенням зборів власників земельних часток (паїв). Землевпорядна організація виготовляє державні акти, які після реєстрації передаються у відповідну раду для вручення громадянам.

ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)

Хто має право на виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості)?

Право на виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) належить громадянам, які отримали земельні частки (паї) у спосіб, передбачений законодавством України.

Хто має право отримати земельну частку (пай)?

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 р. № 899-IV, право на земельну частку (пай) мають:

— колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку;

— громадяни — спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом;

— громадяни України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай);

— громадяни України, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Кого слід вважати колишніми членами КСП?

Відповідно до чинного законодавства колишніми членами КСП слід вважати:

- постійних працівників КСП, які в ньому працювали;
- пенсіонерів, які раніше працювали в КСП і залишилися його членами, незалежно від місця їхнього проживання;
- військовослужбовців строкової служби, якщо вони не вийшли з КСП;
- осіб, направлених на навчання, якщо вони залишилися членами КСП;
- жінок, які перебували у відпустці через вагітність та пологи або у відпустці для догляду за дитиною віком до 3 років;
- членів КСП, що обіймали виборні посади в органах державної влади або місцевого самоврядування, якщо збереження за ними членства було передбачено в статуті КСП.

Які документи посвідчують право на земельну частку (пай)?

Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Іншими документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є:

- 1) свідоцтво про право на спадщину;
- 2) посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- 3) рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Слід також мати на увазі, що документом, який посвідчує право на земельну частку (пай) таких категорій громадян України як евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення; громадян України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами

колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості, є трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально засвідчена виписка з неї (див.: ст. 1, 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Що таке сертифікат на право на земельну частку (пай)?

Сертифікат на право на земельну частку (пай) — це документ, який засвідчує право особи на земельну частку (пай) і містить відомості про її вартість та розмір в умовних гектарах.

На які органи покладено повноваження щодо розподілу земельних ділянок, які розташовані в межах населеного пункту?

Розподіл земельних ділянок у межах одного сільськогосподарського підприємства між власниками земельних часток (паїв), які розташовані в межах населеного пункту, проводиться відповідною сільською, селищною, міською радою.

Якими повноваженнями наділені органи місцевого самоврядування щодо виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)?

Сільські, селищні, міські ради в межах їх повноважень щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості):

— розглядають заяви власників земельних часток (паїв) щодо виділення їм в натурі (на місцевості) земельних ділянок і видачі документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку;

— приймають рішення щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості);

— уточнюють списки осіб, які мають право на земельну частку (пай);

— уточнюють місце розташування, межі і площі сільськогосподарських угідь, які підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв);

— укладають із землевпорядними організаціями договори на виконання робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) та виготовлення технічної документації, яка необхідна для складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, якщо такі роботи виконуються за рахунок місцевого бюджету;

— сприяють укладенню договорів на виконання землевпорядними організаціями робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) та виготовлення технічної документації, яка необхідна для складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, якщо такі роботи виконуються за рахунок осіб, які мають право на земельну частку

(пай), або за рахунок коштів підприємств, установ та організацій, що оренду-ють земельні частки (паї), проектів технічної допомоги тощо;

— надають землевпорядним організаціям уточнені списки осіб, які мають право на земельну частку (пай);

— розглядають та погоджують проекти землеустрою щодо організації те-риторії земельних часток (паїв);

— організують проведення розподілу земельних ділянок між особами, які мають право на виділення їм земельних часток (паїв) в натурі (на місце-вості), в порядку, визначеному законом;

— приймають рішення про видачу документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, власникам земельних часток (паїв).

Що потрібно зробити власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) для виділення її в натурі (на місцевості)?

Для отримання земельної ділянки власникам сертифікатів на право на зе-мельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), необхідно подати до відповідної сільсь-кої, селищної, міської ради заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). До заяви слід додати сертифікат на право власності на земельну частку (пай).

На підставі чого здійснюється виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)?

Виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) власникам земель-них часток (паїв) здійснюється на підставі рішення відповідної сільської, се-лищної, міської ради. Таке рішення приймається за результатами розгляду заяв, що були подані особами-власниками сертифікатів на право на земель-ну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості) (див.: ч. 1, 2 ст. 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

В якому випадку орган місцевого самоврядування приймає рішення про розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)?

Відповідна сільська, селищна, міська рада приймає рішення про розроб-ку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) у разі подання заяв про виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місце-вості) більшістю власників земельних часток (паїв) в межах одного сільсько-господарського підприємства (див.: ч. 4 ст. 3 Закону України «Про порядок

виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» .

Що таке проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та ким він розробляється?

Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) — це документ, яким проектується земельні ділянки, що мають бути виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) із земель колективної власності колишнього колективного чи іншого сільськогосподарського підприємства. Проектом визначаються місце розташування земельних ділянок, їхні межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їхнє цільове призначення, території, на яких поширюється дія обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок, у тому числі земельних сервітутів, якщо такі обмеження були встановлені до початку паювання земель.

Із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу, виключаються деградовані, малопродуктивні та техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації, заболочені та інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб.

У разі необхідності в проектах землеустрою здійснюється перерахунок розміру в умовних кадастрових гектарах та вартості земельної частки (паю).

Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляється державними та іншими землепорядними організаціями, які отримали в установленому законом порядку ліцензії на проведення землепорядних робіт, погоджується відповідною сільською, селищною, міською радою чи районною державною адміністрацією, після чого затверджується на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) в межах земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства. Затвердження проекту землеустрою оформляється відповідним протоколом. Такий проект зберігається у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості власників земельних часток (паїв) та в районному відділі земельних ресурсів (див.: ст. 7 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» .

Що таке документація із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)?

Документація із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) — це нормативно визначена сукупність документів, необхідних для реального виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості). Зокрема, вона включає проект землеустрою щодо організації тери-

торії земельних часток (паїв) та технічну документацію щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку

Що таке державна землепорядна експертиза при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)?

Державна землепорядна експертиза — це форма контролю з боку держави за якістю виконаних землепорядних робіт та якістю виготовленої на підставі таких робіт землепорядної документації.

Що є об'єктом державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 р. №1808-IV, метою державної експертизи землепорядної документації є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їхньої відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи. Такими об'єктами є документація із землеустрою, зокрема:

- а) загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель;
- б) схеми землеустрою й техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- в) проекти землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
- г) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- г) проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;
- д) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- е) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- є) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ж) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- з) робочі проекти землеустрою щодо рекультивациі порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та

хімічними речовинами, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів (далі — робочі проекти землеустрою);

й) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

і) технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;

ї) спеціальні тематичні карти й атласи стану земель та їх використання.

Окрім цього, згаданою статтею передбачено, що законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою. Саме такий новий вид документації із землеустрою передбачено Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Зокрема, статтею 7 цього Закону передбачена розробка та затвердження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Також слід мати на увазі, що Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» (стаття 8) розрізняє три основні форми державної експертизи землевпорядної документації: обов'язкову, вибіркочу та добровільну. Крім цього, слід пам'ятати, що експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) має проводитися з урахуванням норм як Закону «Про державну експертизу землевпорядної документації», так і Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Це означає, що при її проведенні необхідно керуватися статтею 8 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», у якій зазначено, що державній землевпорядній експертизі підлягає вибірково до 20 відсотків документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості).

Що означає вибіркочість державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?

У статті 8 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» вводиться поняття вибіркочості подання на експертизу такої документації. Зокрема, в цій статті міститься загальне положення про те, що державній землевпорядній експертизі підлягає вибірково до 20 відсотків документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості). На жаль, у цій статті не визначені підстави для вибіркового проведення експертизи.

Разом із тим, положення про вибіркочу експертизу містяться і в Законі України «Про державну експертизу землевпорядної документації». Так, для з'яс-

ування суті вибіркової експертизи слід виходити з того, що Законом передбачені вже згадані три основні форми державної експертизи землевпорядної документації: обов'язкова, вибіркова та добровільна. Відповідно до статті 9 цього Закону, обов'язковій державній експертизі підлягають: загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель; схеми землеустрою та техніко-економічне обґрунтування використання й охорони земель адміністративно-територіальних утворень; проекти землеустрою щодо встановлення й зміни меж адміністративно-територіальних утворень; проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів; проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок; проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу. Таким чином, проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) не належить до об'єктів обов'язкової експертизи. Тому, виходячи з наведених положень Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та зазначеного Закону, їх слід віднести до тієї документації, яка підлягає іншим видам державної експертизи — вибірковій та добровільній.

За чиєю ініціативою провадиться державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?

Порядок проведення вибіркової державної експертизи землевпорядної документації визначений у статті 10 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації». Відповідно до цієї статті, вибіркова державна експертиза провадиться за ініціативою спеціально уповноваженого органу виконавчої влади у сфері державної експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій експертизі. За загальним правилом, їй підлягають не більше 10 відсотків об'єктів по кожному розробнику. Проте, у разі виявлення порушень земельного законодавства розробниками об'єктів державної експертизи, кількість об'єктів, що підлягають державній експертизі, визначається органом,

який її здійснює. Це означає, що обсяг землепорядної документації, який підлягатиме вибірковій експертизі, може бути більшим, ніж 10 відсотків об'єктів експертизи по кожному розробнику. Слід також відзначити, що Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» передбачений інший граничний обсяг об'єктів, які підлягають державній експертизі — не більше 20 відсотків документації із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості.

Таким чином, отримуємо висновок про те, що оскільки документація із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості власникам земельних часток (паїв) не підлягає обов'язковій державній експертизі вона може не проводитися. А розробники експертизи — землепорядні організації — не зобов'язані звертатися до органів, що проводять таку експертизу, з клопотанням про її проведення. Інакше кажучи, відсутність висновку державної експертизи щодо документації із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості власникам земельних часток (паїв) не може бути правовою перешкодою для затвердження цієї документації, проведення на її підставі розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) та видачі їм державних актів на право власності на земельні ділянки. Це зумовлено саме тим, що вибіркова експертиза може проводитися виключно з ініціативи обласних головних управлінь земельних ресурсів, на які покладено обов'язок проведення такої експертизи. Це чітко зазначено в статті 31 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації». І поки така ініціатива цими органами не виявлена, підстави для проведення експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості відсутні. Отже, неподання землепорядною організацією на державну землепорядну експертизу виготовленої нею проектної документації з виготовлення та видачі державних актів на землю не може розглядатися як порушення нею чинного законодавства, якщо відповідний орган земельних ресурсів не надсилав цій організації запит про подання технічної документації на експертизу.

Підставою для ініціювання державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості власникам земельних часток (паїв), наприклад, може бути та обставина, що землепорядна організація вперше виконує на території області землепорядні роботи, необхідні для виготовлення та видачі державних актів, або у разі виявлення факту неякісного виконання нею таких робіт.

Яким має бути обсяг документації, що подається на державну експертизу?

Як передбачено в статті 8 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», для проведення державної експертизи має подаватися не вся документація із зем-

леустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості власникам земельних часток (паїв), а лише та її частина, яка виготовляється землепорядними організаціями до моменту проведення зборів власників земельних часток (паїв) для розподілу запроєктованих земельних ділянок. Слід підкреслити, що державна землепорядна експертиза зазначеної документації може здійснюватися тільки до (а не після) розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), тобто до проведення зборів власників земельних часток (паїв), між якими розподіляються запроєктовані земельні ділянки. Це зумовлено двома причинами. По-перше, документації, яка виготовляється землепорядною організацією до моменту проведення зборів з розподілу земельних ділянок, цілком достатньо для оцінки якості виконаних нею геодезичних та землепорядних робіт. По-друге, здійснення експертизи після проведення зборів є недоцільним, тому що у разі негативного висновку державної експертизи довелося б знову скликати збори власників земельних часток (паїв) для проведення повторного розподілу земельних ділянок відповідно до виправленої з урахуванням зауважень експертизи документації. Цілком очевидно, що багаторазове скликання зборів селян — власників земельних часток (паїв) для проведення розподілу земельних ділянок є недоцільним, а в багатьох випадках і неможливим.

Таким чином, до документації із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості власникам земельних часток (паїв), яка має бути подана для проведення державної землепорядної експертизи на вимогу відповідного органу земельних ресурсів, входять:

- 1) проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- 2) технічна документація із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку.

Перелік технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, визначений у пункті 1.16 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43). Згідно із цією Інструкцією, технічна документація зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку включає:

— виписку з рішення відповідної ради або державної адміністрації про надання в постійне користування, передачу у власність або продаж земельної ділянки, договір відчуження земельної ділянки (договір купівлі-продажу, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди), рішення суду;

— заяву власника землі або землекористувача про складання державного акта;

— технічне завдання на розробку технічної документації зі складання державного акта;

— висновок державного органу земельних ресурсів Держкомзему України про наявні обмеження на використання земельної ділянки (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);

— висновок органу у справах будівництва й архітектури про наявні обмеження на використання земельної ділянки (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);

— журнал польових вимірювань (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);

— кадастровий план земельної ділянки, складений за результатами зйомки;

— збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів;

— відомість обчислення площі земельної ділянки;

— відомість обробки теодолітного ходу та вирахування координат поворотних точок меж земельної ділянки;

— експлікація земельних угідь згідно з формою 6-зем.

Усі наведені документи та матеріали складаються до проведення зборів з розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) і в складі іншої землевпорядної документації підлягають державній експертизі.

Упродовж якого строку має проводитися державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?

Відповідно до статті 8 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», державна землевпорядна експертиза документації із землеустрою здійснюється до моменту розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) у строк, що не перевищує 20 днів. Законом «Про державну експертизу землевпорядної документації» строк проведення експертизи є більш конкретизованим, зокрема, він не може перевищувати 20 робочих днів з дня реєстрації об'єкта державної експертизи спеціально уповноваженим органом виконавчої влади у сфері державної експертизи (ст. 34).

На якій основі (платній чи безплатній) здійснюється державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?

Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» не містить положень про платність чи безплатність проведення державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних ділянок на місцевості власникам

земельних часток (паїв). Однак платність проведення такої експертизи була встановлена іншим нормативно-правовим актом — Вказівкою Держкомзему України від 1 липня 1997 р. № 33 «Про здійснення державної землепорядної експертизи». На підставі цієї Вказівки державна експертиза землепорядної документації проводилася «за кошти замовника з розрахунку 3 % від кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт». По суті, плата за експертизу лягала додатковим фінансовим тягарем на селян, які виділяли в натурі належні їм земельні частки (паї).

Проте, Закон України «Про державну реєстрацію землепорядної документації» фактично скасував обов'язковість плати за проведення державної експертизи землепорядної документації. Зокрема, відповідно до статті 10 вказаного закону, вибіркова державна експертиза, за загальним правилом, має проводитися безоплатно. І лише у разі отримання негативного висновку експертизи щодо поданої землепорядної документації, вона проводиться повторно, але за кошти розробників об'єктів державної експертизи, тобто за плату, яка згідно із ст. 39 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» встановлюється в розмірі 3 % від кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт, які подані на експертизу, але не може становити менше 20 гривень.

Хто і в який спосіб здійснює розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» розподіл земельних ділянок у межах одного сільськогосподарського підприємства між власниками земельних часток (паїв), які подали заяви про виділення належних їм земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), проводиться відповідною місцевою радою за місцем розташування земельних ділянок на зборах власників земельних часток (паїв) згідно з проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Відповідно до ч. 2 ст. 9 зазначеного вище закону, п. 8 Порядку організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 04.02.2004 р. № 122, розподіл земельних ділянок може здійснюватися за згодою не менш як двох третин власників земельних часток (паїв) або їх представників такими способами:

- за списком (складається в алфавітному або іншому порядку, визначеному рішенням зборів);
- шляхом жеребкування — у разі відсутності згоди щодо розподілу за списком.

Таким чином, збори власників земельних часток (паїв) можуть самостійно прийняти рішення і обрати метод розподілу земельних ділянок (наприклад, за

алфавітом; за стажем роботи в колгоспі, за родинним чи іншим принципом або ж поєднати ці методи. І лише у разі недосягнення згоди, розподіл має проводитись шляхом жеребкування. Зазначимо, що для уникнення можливих зловживань чи будь-яких непорозумінь, перед початком розподілу необхідно перевірити відповідність кількості карток, підготовлених організаторами зборів, кількості земельних ділянок, що підлягають розподілу, після чого помістити такі картки в скриньку. Перевірку карток та поміщення їх в скриньку бажано доручити лічильній комісії чи іншій уповноваженій зборами особі та здійснити це публічно.

Яким документом оформляються результати розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?

Результати розподілу оформляються протоколом, що підписується власниками земельних часток (паїв) або їх представниками, які взяли участь у розподілі, головою та секретарем зборів. До протоколу додаються такі документи:

— реєстраційний список власників земельних часток (паїв) або їхніх представників, які взяли участь у розподілі (у ньому потрібно зазначити номери вибраних земельних ділянок за проектом; проти кожного запису власник ставить свій підпис; на кожному аркуші списку мають стояти підписи голови та секретаря зборів, а також печатка відповідної ради);

— схема розміщення земельних ділянок за проектом, в якій зазначено номери земельних ділянок та номери їхніх власників (за списком).

Протягом двох днів після проведення зборів їх секретар подає протокол та вказані додатки до сільської, селищної чи міської ради (див.: п. 9 Порядку організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 04.02.2004 р. № 122).

Чи повинні власники земельних часток (паїв) бути завчасно повідомлені про дату, місце та час проведення зборів з питання розподілу земельних ділянок?

Так, повинні. Для забезпечення гласності щодо виділення власникам земельних часток (паїв) в натурі відповідна рада, не пізніше ніж за 14 днів до проведення розподілу має розмістити в загальнодоступних місцях населеного пункту, в яких проживають власники земельних часток (паїв), оголошення про проведення зборів власників земельних часток (паїв).

Що має зазначатись в такому оголошенні?

В оголошенні має бути зазначено: дату, місце і час проведення зборів; місце роботи, прізвище, номер службового телефону посадової особи, в якій можна отримати інформацію щодо проведення розподілу земельних ділянок; місце та строк ознайомлення з проектом, списком та іншими матеріала-

ми, пов'язаними з організацією розподілу земельних ділянок; можливі процедури проведення розподілу земельних ділянок.

За 10 днів до проведення розподілу таким же чином оприлюднюються списки осіб, які мають право на отримання земельної частки (паю) в натурі. Протягом цього часу кожен має право ознайомитись із матеріалами з організації розподілу, вирішити спірні питання, що можуть виникнути при організації розподілу земельних ділянок.

Що необхідно враховувати власникам сертифікатів на земельну частку (пай) до розподілу земельних ділянок?

До проведення зборів власників земельних часток (паїв) громадянам необхідно враховувати мету використання земельної ділянки. А саме, бажають власники самі господарювати на земельних ділянках чи мають намір здавати їх в оренду визначеному сільськогосподарському підприємству або фермерському господарству. Це дає можливість особам, які мають право на виділення їм в натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, виділити земельні ділянки єдиним масивом.

Громадяни (подружжя) та інші особи, які бажають щоб їм виділили належні їм земельні частки (паї) єдиним масивом, подають до сільської, селищної, міської ради спільну заяву чи клопотання, підписані кожною із них, згідно яких їм виділяється одна земельна ділянка у спільну власність.

Особи — власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до проведення розподілу земельних ділянок мають також визначитися: отримати належну їм землю однією ділянкою чи двома, з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища) або з різною якістю землі.

Ця інформація вказується в заяві, що подається до сільської, селищної, міської ради про виділення земельної частки в натурі (на місцевості) та виготовлення державного акта на право власності на землю.

Від цього визначення залежить, яким буде проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), в якому визначається місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв).

Чи може бути виділено власнику земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь?

Не зважаючи на те, що земельна частка (пай) виділяється її власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою, за бажанням власника земельної частки (паю) йому можуть бути виділені в натурі (на міс-

цевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища). Слід зазначити, що власник земельної частки (паю) може реалізувати таке право, якщо склад сільськогосподарських земель, з яких виділяється земельна частка (пай), містить два чи більше видів сільськогосподарських угідь (див.: ч. 3 ст. 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Чому розмір земельної ділянки буває більшим або меншим за розмір земельної частки (паю)?

Розмір земельної частки (паю) визначався діленням загальної площі сільськогосподарських земель, переданих у колективну власність колективного сільськогосподарського підприємства, на загальну кількість членів цього підприємства та пенсіонерів з їх числа, які мають право на земельну частку (пай). Для всіх членів підприємства розмір і вартість земельної частки (паю) є однаковими. Проте, при виділенні в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), розмір земельної ділянки може відрізнитися від зазначеного в сертифікаті в бік збільшення або зменшення. Такі розбіжності зумовлені якістю ґрунтів земельної ділянки. На землях кращої якості земельні ділянки виділяються, як правило, меншого розміру, ніж зазначений у сертифікаті, і навпаки — на землях гіршої якості земельні ділянки виділяються більшого розміру. При цьому розрахункова вартість земельних ділянок в межах земель колишнього КСП повинна бути однаковою.

Що таке державний акт на право приватної власності на землю?

Державний акт — це документ, який засвідчує право власності конкретної особи на земельну ділянку. Державний акт на право власності на землю також визначає розмір, місцезоташування, межі ділянки і містить її схему. В деяких випадках громадянин може отримати більше, ніж одну ділянку. У такому разі в державному акті буде вказано такі самі дані про всі ділянки. В державному акті, який видають замість земельного сертифікату, вказують цільове призначення ділянки — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або для ведення фермерського господарства. В державному акті також зазначається дата його державної реєстрації.

Хто здійснює оформлення, видачу та реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку?

Оформлення державних актів на право власності на земельну ділянку власникам земельних часток (паїв) здійснюється землевпорядною організацією, яка виконала землевпорядні роботи щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) і які мають відповідну ліцензію.

Відповідно до п. 2.14. розділу 2 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43, державний акт на право власності на земельну ділянку складається у двох примірниках, підписується органом, який прийняв рішення про передачу земельної ділянки у власність, та відповідним державним органом земельних ресурсів.

Видачу і реєстрацію державних актів на право власності на землю здійснює відповідна рада.

Чи потрібно сплачувати вартість землевпорядних робіт щодо виділення земельної частки (паю) в натурі та виготовлення державного акта на право власності на землю?

Так, потрібно. Власники земельних сертифікатів сплачують вартість землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельної частки (паю) в натурі, та виготовлення державного акта на право власності на землю.

Відповідно до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 р. № 1529/99, вартість робіт за виготовлення технічної документації з видачі державних актів не повинна перевищувати розмір п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, тобто 85 грн.

Якою може бути максимальна плата за виконання землевпорядних робіт у тому разі, якщо земельну ділянку передають у власність безкоштовно?

Відповідно до Граничних розмірів плати за виконання землевпорядних робіт, затверджених наказом Держкомзему України від 12.08.2004 р. № 264, максимальна плата (без вартості податку на додану вартість) за землевпорядні роботи є такою:

— 150 грн., якщо ділянку передають для ведення особистого селянського господарства. Якщо господарство міститься на двох ділянках, то застосовують коефіцієнт 1,1 (цю суму множать на 1,1), якщо йдеться про три ділянки, цей коефіцієнт становить 1,2, а якщо про чотири ділянки чи більше — 1,4;

— 176 грн., якщо власник одержує присадибну ділянку, тобто землю для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських споруд або ділянку для індивідуального дачного будівництва;

— 132 грн., якщо цільове призначення земельної ділянки — використання її для садівництва чи будівництва індивідуальних гаражів.

Чи існують пільги при виготовленні державних актів на право власності на землю для постраждалих від аварії на ЧАЕС?

Пільг для будь-яких категорій громадян щодо здешевлення робіт по виготовленню державних актів на право власності на землю чинним законодавством не передбачено. (див.: Лист Держкомзему України від 14.02.2003 року № 14-17-2-В76/854 «Про внесення змін до Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів»).

В якому випадку власники земельних часток (паїв) не сплачують вартість землепорядних робіт і виготовлення державного акта?

Власники земельних сертифікатів не сплачують за проведення землепорядних робіт і виготовлення державних актів, якщо оплата здійснюється за рахунок місцевого бюджету стосовно певної категорії громадян чи за кошти проекту (проектів) підтримки приватизації землі в Україні, що фінансуються з джерел, незаборонених законодавством України.

Яким чином буде оформлено державний акт, якщо земельна ділянка розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць?

Відповідно до п. 1.8 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43, у разі передачі земельної ділянки у власність, що розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, державний акт на право власності на земельну ділянку видається окремо на кожну частину ділянки, розташовану на відповідній території.

Чи передбачено чинним законодавством видачу дубліката державного акта на право власності на землю у разі втрати або зіпсування його оригіналу?

Так, передбачено. При втраті (псуванні) державного акта на землю власнику або землекористувачу видається відповідний дублікат.

Для отримання дублікату власник втраченого або зіпсованого державного акта на право власності на земельну ділянку письмово звертається до органу, яким було видано зазначений державний акт. У заяві вказується: де, коли і за яких обставин втрачено (зіпсовано) державний акт. Поруч з цим, власник повідомляє про втрату державного акта в місцевих засобах масової інформа-

ції. Якщо протягом місяця з дня публікації ніяких повідомлень власнику не надійшло, то відповідний орган, яким було видано державний акт, дає доручення місцевому державному органу земельних ресурсів виготовити дублікат втраченого (зіпсованого) державного акта. При цьому, на титульній сторінці дублікату робиться запис або ставиться штамп «ДУБЛІКАТ» (Див.: пп. 5.1.-5.3. Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43).

Як можна вплинути на землевпорядну організацію, якщо вона зволікає з виготовленням технічної документації?

Зазвичай той, хто бажає замовити технічну документацію (власник земельної частки (паю)) має укласти з виконавцем такої роботи відповідний договір. У цьому договорі потрібно вказати зобов'язання сторін, зокрема, зобов'язання землевпорядної організації виготовити документацію за визначеною ціною й протягом визначеного терміну. Припустимо, громадянин уклав таку угоду. Якщо землевпорядна організація порушила умови договору, не виконавши роботи протягом вказаного терміну, можна подавати позов до суду.

Якщо договір підписано не було й землевпорядна організація зволікає з виготовленням технічної документації, то можна подати скаргу до відповідного контрольного органу. Таким органом є Державний комітет України із земельних ресурсів, оскільки саме тут землевпорядним організаціям видають ліцензії на право виготовлення технічної документації до державних актів.

Занотуйте: такі норми визначено в статтях 26, 27, 28 та 70 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858/IV, пункті 7 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» від 4 березня 2004 р. № 266, пунктах 1.2, 1.4 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт, затверджених спільним наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва й Державного комітету України із земельних ресурсів від 13.02.2001 р. № 28/18, пункті 1.2 Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт від 18.03.2003 р. № 30/64, затвердженого спільним наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва.

Чи змінюється розмір земельного податку після заміни сертифіката на право на земельну частку (паїв) на державний акт на право власності на землю?

Статтею 6 Закону України «Про плату за землю» встановлено, що розмір земельного податку з сільськогосподарських угідь визначається виходячи з грошової оцінки одного гектара земель. Оскільки розмір земельної ділянки при виділенні її в натурі власникам земельних часток (паїв) визначається на основі вартості земельної частки (паю), то вартість земельної ділянки, і як наслідок, розмір земельного податку, залишаються незмінними, за винятком окремих випадків, коли у разі необхідності в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) здійснюється перерахунок їх розміру в умовних кадастрових гектарах та вартості земельної частки (паю).

Чи існує сьогодні спрощена процедура виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)?

Спрощену процедуру виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) передбачено Рекомендаціями щодо спрощення процедури виходу членів колективних сільськогосподарських підприємств зі складу господарств з належними їм земельними частками (паями), затвердженими наказом Держкомзему України від 30.12.1999 р. № 130. Крім того, Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 р. така процедура не передбачена. Тому, керуючись Прикінцевими положеннями вказаного Закону, міністерства та інші центральні органи виконавчої влади (у т.ч. й Держкомзем України) повинні були свої нормативно-правові акти привести у відповідність до цього Закону, який має вищу юридичну силу, передбачена Рекомендаціями спрощена процедура виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), сьогодні не може застосовуватись.

Чи можна обміняти земельну частку (паїв) гіршої якості на земельну частку (паїв) кращої якості, що знаходиться в іншому місці?

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», у разі, якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання використувати належну йому земельну ділянку самостійно, він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву. Обмін земельними ділянками має здійснюватися за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально. Проте, п. 15 Перехід-

них положень ЗКУ, з урахуванням внесених до нього змін Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 06.10.2004 р. № 2059-IV, визначає, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Таким чином, власники земельних часток (паїв) не вправі здійснювати обмін належних їм часток (паїв) до 1 січня 2007 р, незалежно від мети обміну.

Чи можна обміняти земельну ділянку, розміщену всередині єдиного масиву земель, що їх спільно використовують кілька власників земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва?

Ні, не можна. Таку заборону передбачає п. 15 Перехідних положень ЗКУ з урахуванням внесених у нього змін Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України» від 06.10.2004 р. № 2059-IV.

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ВИДІЛЕННЯ ЄДИНИМ МАСИВОМ

Що таке цільове призначення земельної ділянки?

Відповідно до статей 18-20 Земельного кодексу України, кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення. Під цільовим призначенням земельної ділянки слід розуміти встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами. Іншими словами, цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її використання, який встановлено для цієї ділянки. Це означає, що коли громадянин має на праві власності присадибну земельну ділянку, цільовим призначенням якої є будівництво й експлуатація індивідуального житлового будинку та господарських будівель (сарай, погріб тощо), то він не має права використовувати цю ділянку для інших цілей, наприклад, для будівництва магазину, кіоску тощо.

Де зазначається цільове призначення конкретної земельної ділянки?

Цільове призначення земельних ділянок, які надані громадянам та юридичним особам у власність чи користування, зазначається в державних актах на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою. З цією метою у формі бланків зазначених державних актів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» від 02.04.2002 р. № 449, передбачено графу «Цільове призначення (використання) земельної ділянки».

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. цільове призначення земельної ділянки, що надана в оренду, має бути обов'язково зазначене в договорі оренди як одна із його істотних умов.

Кому належить право визначати, яким має бути цільове призначення земельної ділянки, що передається громадянину у власність на основі земельної частки (паю)?

Відповідь на це питання дають Закони України «Про порядок виділення у натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та «Про особисте селянське господарство». Цими законами встановлено, що саме власнику земельної частки (паю) належить вирішальне право у визначенні цільового призначення земельної ділянки, яку він отримує у власність

шляхом виділення частки (паю) в натурі, адже лише він вирішує, як йому господарювати на власній землі.

Свою волю щодо визначення цільового призначення земельної ділянки власник земельної частки (паю) виражає в заяві про виділення її в натурі (на місцевості), яку подає до сільської (селищної, міської) ради. Проте рада не може прийняти відповідне рішення з власної ініціативи. Обов'язковою умовою для прийняття відповідного рішення радою є волевиявлення власників земельних часток (паїв), виражене у поданих письмових заявах.

У заяві власник земельної частки (паю) повинен зазначити, яким чином він бажає виділити свою земельну частку (пай) в натурі (на місцевості). Закон надає йому право вибору таких варіантів. По-перше, власник земельної частки (паю) має право вимагати виділення її в натурі у вигляді однієї земельної ділянки. По-друге, якщо в складі сільськогосподарських земель, з яких виділяється земельна частка (пай), представлені два чи більше видів сільськогосподарських угідь (рілля, сади чи виноградники, сінокоси, пасовища, перелogi), то власник земельної частки (паю) має право вимагати виділення паю в натурі не однією, а двома земельними ділянками з різним складом сільськогосподарських угідь. При цьому, на кожен земельну ділянку повинен бути виданий державний акт на право власності, в якому має бути зафіксовано цільове призначення кожної з ділянок. За бажанням власника цільове призначення однієї ділянки може бути «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (далі — ТСВ), а другої — «для ведення особистого селянського господарства» (далі — ОСГ). По-третє, якщо одній і тій же особі належать дві чи більше земельні частки (паї), то вона має право, об'єднавши паї, виділити їх у натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою, право власності на яку посвідчуватиметься одним державним актом, або ж вимагати виділення в натурі кожної належної їй земельної частки (паю) окремими земельними ділянками з різним складом сільськогосподарських угідь та отримання на кожен з них окремих державних актів на право власності з різним цільовим призначенням ділянок. По-четверте, два чи більше власники земельних часток (паїв) мають право на виділення їх в натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою, яка належатиме їм на праві спільної власності. Для цього їм потрібно подати до відповідного органу влади спільну письмову заяву. Оскільки співвласники в таких випадках планують передати спільну земельну ділянку в оренду сільськогосподарському підприємству чи фермерському господарству, то її цільове призначення слід визначити «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

Зазначимо, що заява власника земельної частки (паю) про виділення її в натурі (на місцевості) має досить важливе юридичне значення, оскільки орган влади, якому подана така заява, під час її розгляду не має права вийти за межі змісту розглядуваної заяви власника земельної частки (паю). Це озна-

чає, що орган влади вправі або задовольнити заяву, або відмовити в її задоволенні, якщо для цього є відповідні правові підстави. Наприклад, якщо громадянин подав заяву про виділення належної йому земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) у вигляді однієї земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», то орган влади не має права своїм рішенням встановити, що цільовим призначенням такої ділянки є «ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Якщо таке рішення було прийнято, то його можна оскаржити в судовому порядку.

Чи матиме значення майбутнє цільове призначення земельної ділянки для власника земельної частки (паю), який має намір виділити її в натурі (на місцевості)?

Так, матиме. Готуючи заяву про виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), її власник повинен визначитися, яке цільове призначення ділянки відповідає його інтересам та планам щодо її використання: для ведення ТСВ чи для ведення ОСГ. Обираючи цільове призначення земельної ділянки, слід звернути увагу на податковий режим зазначених видів господарювання на землі.

Якими особливостями характеризується податковий режим ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства? Які переваги може мати власник земельної ділянки, залежно від її цільового призначення?

Використовуючи земельну ділянку для ведення ТСВ, її власник повинен сплачувати податок з доходів, отриманих від реалізації вирощеної на такій земельній ділянці сільськогосподарської продукції, оскільки ведення такого виду виробництва є підприємницькою діяльністю та підпадає під відповідний податковий режим. Поруч з цим, згідно із ч. 3 ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 р., діяльність, пов'язана з веденням ОСГ, не належить до підприємницької діяльності. Тому громадянин, який використовує земельну ділянку для ведення ОСГ, за загальним правилом, такий податок не сплачує.

Питання сплати податку з доходу громадянином-власником земельної ділянки, наданої для ведення ОСГ, залежить від розміру ділянки. Відповідно до статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» для ведення ОСГ використовують земельні ділянки розміром не більше 2 гектарів, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Однак громадяни мають право використовувати для ведення ОСГ земельну ділянку більшого розміру, якщо таке збільшення відбулося, наприклад, за рахунок спадкування земельної частки (паю) та/чи отримання її в натурі (на місцевості).

Як свідчить статистика, середній розмір земельної частки (паю) по країні становить 4,1 га, мінімальний — 1,5 га в західних областях України, максимальний — 10-15 га в південних та південно-східних областях. Таким чином, після приєднання виділеної в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) до особистого підсобного господарства громадянин може вести таке господарство на досить великій за площею земельній ділянці. Для порівняння слід зазначити, що велика кількість громадян, які ведуть фермерське господарство, використовують для цього земельні ділянки розміром 5-10 га, сплачуючи при цьому податок. Тому з метою запобігання масовому створенню на виділених в натурі (на місцевості) земельних частках (паях) фактично фермерських господарств, які з метою отримання пільгового податкового режиму реєструються як особисті селянські господарства, законодавець змушений був внести відповідні зміни до податкового законодавства. Зокрема, в 2004 році пункт 4.3 статті 4 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» був доповнений підпунктом 4.3.36, згідно з яким, доходи від продажу сільськогосподарської продукції, вирощеної (виробленої) на земельних ділянках, наданих для ведення ОСГ, не оподатковуються лише в тому разі, якщо їхній розмір не було збільшено в результаті отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). Іншими словами, громадянин-власник земельної ділянки для ведення ОСГ звільняється від сплати податку на доходи від продажу сільськогосподарської продукції, вирощеної (виробленої) на земельній ділянці, наданій для ведення особистого селянського господарства, якщо її розмір не перевищує 2 га.

Що спонукає власників земельних часток (паїв) обирати цільове призначення земельної ділянки «для ведення особистого селянського господарства», розмір якої перевищує 2 га?

Передусім, їх приваблює відсутність заборони на продаж та інше відчуження земельних ділянок, наданих для ведення особистого селянського господарства. Так, згідно з п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 01.01.2007 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та в разі вилучення земель для суспільних потреб. Однак, як випливає з наведеного положення, заборона поширюється не на всі землі сільськогосподарського призначення, а стосується лише земель товарного сільськогосподарського виробництва та земельних часток (паїв). А це означає, що такі землі сільськогосподарського призначення, як земельні ділянки, надані громадянам у власність для ведення ОСГ та для ве-

дення колективного чи індивідуального садівництва, під дію зазначеної заборони не підпадають.

Отже, виходить, що громадяни, які внаслідок виділення в натурі земельних часток (паїв) отримують у власність земельні ділянки з цільовим призначенням «для ведення ОСГ», мають істотну перевагу у правах на землю в порівнянні з тими громадянами, які отримують земельні ділянки з цільовим призначенням «для ведення ТСВ».

Насправді, це не зовсім так, оскільки така перевага є більше формальною, ніж реальною. Справа в тому, що громадянин, який є власником земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення ОСГ», зобов'язаний використовувати її тільки відповідно до цього цільового призначення, тобто вести на ній ОСГ. Якщо ж він виявить, наприклад, бажання продати таку земельну ділянку, то закон, як уже зазначалося, такий продаж не забороняє, але вимагає дотримуватися при цьому цільового призначення ділянки. Тобто громадянин-власник земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення ОСГ» може продати її лише громадянину, який також буде зобов'язаний використовувати земельну ділянку для ведення ОСГ.

Хочемо звернути увагу й на те, що зазначена ділянка не може бути продана юридичній особі, оскільки відповідно до чинного ЗКУ, використовувати земельні ділянки для ведення ОСГ мають право лише громадяни, тобто фізичні особи. Отже, якщо громадянин-власник земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення ОСГ», яка розташована, скажімо, у віддаленій від великих міст сільській місцевості, вирішить продати землю, то він, напевно, не знайде покупця. По-перше, рівень доходів на селі не дозволяє поки що селянам купувати землю. По-друге, немає сенсу збільшувати земельну ділянку для ведення ОСГ, оскільки в більшості випадків це викликає необхідність сплати податку з доходів, отриманих від реалізації вирощеної на такій ділянці сільськогосподарської продукції.

Крім цього, вважаємо за потрібне застеретти про ще одну небезпеку для тих, хто при виділенні земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) бажає отримати у власність земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення ОСГ». Річ у тому, що зазначену земельну ділянку не можна передати в оренду сільськогосподарському підприємству чи фермерському господарству, оскільки цього не дозволяє її цільове призначення. Таку ділянку можна лише передати в оренду іншому громадянину виключно для ведення ним ОСГ. Однак, як відомо, на селі платоспроможними орендарями є якраз сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства. Тому, якщо власник земельної частки (паю) не планує самостійно господарювати на землі, а має намір передати її в оренду, то йому доцільніше отримати земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення ТСВ».

Які підстави та процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?

Трапляються випадки, коли після отримання державного акта на право власності на земельну ділянку громадянин виявляє бажання змінити характер використання земельної ділянки. Наприклад, отримавши у власність земельну ділянку для ведення ОСГ, він хотів би змінити статус свого господарства з особистого селянського на фермерське. Обов'язковою передумовою такої зміни, згідно чинного земельного законодавства, є зміна цільового призначення земельної ділянки, визначеного в державному акті на право власності на землю.

Згідно зі ст. 20 ЗКУ встановлення цільового призначення земель проводиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, провадять вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Незважаючи на віднесення функції встановлення цільового призначення земельних ділянок до компетенції органів влади, деякі права щодо встановлення цільового призначення надані й громадянам та юридичним особам. Зокрема, вони мають право ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їхній власності. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок з ініціативи громадян та юридичних осіб встановлений постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» від 11.04.2002 р. № 502. Згідно із цією постановою зміна цільового призначення земельної ділянки проводиться на підставі заяви (клопотання) її власника до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, або до районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту. До заяви (клопотання) повинні бути додані такі документи:

- копія державного акта на право власності на земельну ділянку;
- для громадянина-власника земельної ділянки — копія паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання);
- для юридичної особи-власника земельної ділянки — копія статуту (положення) та копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- довідка з районного відділу земельних ресурсів, довідка з районного відділу архітектури та будівництва про встановлені обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки і земельні сервітути;
- обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

Відповідна рада, розглянувши заяву (клопотання) та додані документи, приймають рішення про задоволення чи відхилення заяви (клопотання). В

разі згоди на зміну цільового призначення земельної ділянки відповідний орган дає дозвіл на таку зміну.

Отримавши згоду, власник земельної ділянки повинен укласти із землевпорядною організацією договір на складання проекту відведення земельної ділянки, якщо такий проект не був розроблений раніше. Нововиготовлений або раніше виготовлений проект відведення земельної ділянки підлягає обов'язковому погодженню (перепогодженню) з органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування й архітектури та органом охорони культурної спадщини, а потім передається в обласне управління земельних ресурсів на державну землевпорядну експертизу. І лише після отримання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи власник земельної ділянки подає погоджені (перепогоджені) проектні матеріали до відповідного органу влади для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки. Маючи відповідне рішення, власник може оформляти державний акт на право власності, де буде вказано нове цільове призначення земельної ділянки.

Зазначимо, що у разі прийняття відповідною радою рішення про відмову у зміні цільового призначення земельної ділянки, останні зобов'язані протягом 15 днів про це письмово повідомити власника земельної ділянки, який подав відповідні документи. У разі незгоди з таким рішенням, його може бути оскаржено в судовому порядку.

Чи потрібно сплачувати за виготовлення державного акта на право власності на землю, якщо змінилося цільове призначення ділянки?

Так, потрібно. За всі послуги, пов'язані із виготовленням державного акта на право власності на землю, належить сплачувати згідно затверджених прейскурантів, за якими працюють організації, що мають відповідні ліцензії Держкомзему України на оформлення таких документів (див.: пункт «г» ч. 2 ст. 27 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV).

Яку відповідальність мають нести власники земельних ділянок, які використовують їх не за цільовим призначенням?

Слід пам'ятати, що згідно із ст. 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення, використання земель не за цільовим призначенням тягне за собою накладення штрафу на громадян від трьох до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб — від десяти до двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

З якого моменту в громадянина виникає право власності на земельну ділянку, що була виділена на основі земельної частки (паю) та коли можна приступати до використання такої ділянки?

Відповідно до ст. 125 ЗКУ право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником (користувачем) документа, що посвідчує право власності або право користування, та його державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки дозволяється після встановлення її меж в натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї та державної реєстрації.

Що таке межа земельної ділянки та який порядок її встановлення?

Межа — це матеріальні об'єкти, що позначають крайні рубежі земельної ділянки або умовна лінія на поверхні, яка відокремлює земельну ділянку від іншої ділянки чи території.

Відповідно до ст. 106 ЗКУ власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невизначеними. Згідно з Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43 (далі — Інструкція), межі земельної ділянки, що перенесені в натуру (на місцевість) закріплюються довгостроковими межовими знаками, які передаються на зберігання власнику земельної ділянки, про що складається відповідний акт. Акт складається у трьох примірниках, підписується власником або користувачем земельної ділянки, виконавцем робіт і представником районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів Держкомзему України. Один примірник обов'язково видається разом із державним актом на землю власнику земельної ділянки (пункт 1.14 Інструкції). Методичними рекомендаціями щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі з земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затвердженими наказом Держкомзему України, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 04.06.1996 р. № 47/172/48 (надалі — Рекомендації), передбачено, що на кожній земельній ділянці або їх групі, в простих умовах відновлення меж при можливому їх порушенні, необхідно передбачити встановлення не менше 2 межових знаків, виготовлених з матеріалів,

які тривалий час не піддаються руйнуванню. Обов'язковою умовою розміщення знаків є забезпечення неушкодження їх при виконанні польових механізованих робіт (пункт 3.4 Рекомендацій).

Який орган виконує роботу із встановлення меж земельної ділянки на місцевості (в натурі)?

Встановлення (перенесення) земельних ділянок на місцевості (в натурі) виконує землепорядна організація, яка виконувала роботи щодо організації території земельних часток (паїв) з визначенням місця розташування земельних ділянок, їх меж та площ сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв). Після виділення земельної частки на місцевості її власнику видається акт про перенесення в натуру меж земельної ділянки та передачу на зберігання межових знаків.

Що таке межові знаки?

Межові знаки — це спеціальні позначення, які встановлюються землепорядними органами на крайніх поворотних точках межі земельної ділянки і мають особливий правовий режим, визначений законодавством України. Види межових знаків та порядок їх відновлення визначаються Держкомземом України. За знищення межових знаків настає адміністративна відповідальність згідно із ст. 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Чи можна виділити групі власників їхні земельні ділянки єдиним масивом?

Так, можна. Така можливість передбачена п. 9 Перехідних положень ЗКУ та ст. 4 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Чи вправі особа, яка є власником двох чи більше земельних часток (паїв), вимагати виділення їх в натурі (на місцевості) єдиним масивом та видачі одного державного акта?

Особі, яка має право на виділення їй у натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, виділяються земельні ділянки за її бажанням єдиним масивом. Такій особі видається один державний акт на право власності на земельну ділянку (див.: ч. 1 ст. 4 та ч. 2, 3 ст. 12 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Які підстави виділення земельної ділянки єдиним масивом?

Підставою виділення земельної ділянки єдиним масивом є бажання і згода громадян, які мають право на виділення в натурі (на місцевості), належних їм земельних часток (паїв).

Яким чином здійснюється виділення земельних ділянок єдиним масивом?

Власники земельних часток (паїв), які бажають спільно використовувати земельні ділянки або передати їх в оренду певному сільськогосподарському підприємству чи фермерові, мають звернутися із заявами до відповідної ради. До проведення зборів власників земельних часток (паїв) громадяни повинні визначитися з метою використання земельної ділянки. А саме, бажають власники самі господарювати на земельних ділянках чи мають намір здавати їх в оренду визначеному сільськогосподарському підприємству або фермерському господарству. Це дає можливість особам, які мають право на виділення їм в натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, виділити земельні ділянки єдиним масивом.

Кожний власник особисто пише заяву про виділення його частки (паю) в натурі у складі єдиного масиву земельних ділянок і додає до неї сертифікат на право на земельну частку (пай). Також слід визначитись: отримати належну їм землю однією ділянкою чи двома, з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища) або з різною якістю землі. Ця інформація вказується в заяві, що подається до відповідної ради про виділення земельної частки в натурі (на місцевості) та виготовлення державного акта на право власності на землю. Від цього залежить, яким буде проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), в якому визначається місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв).

Рада протягом двох днів доручає місцевому державному органу земельних ресурсів внести пропозиції щодо формування єдиного масиву таких земельних ділянок. Місцевий державний орган земельних ресурсів у двадцятиденний термін вносить до відповідної ради пропозиції щодо формування єдиного земельного масиву. Рада, виходячи з внесених пропозицій землеупорядного органу, протягом восьми днів приймає рішення про виділення земельної ділянки в натурі єдиним масивом і доручає цьому органу визначити ділянку в натурі. На земельну ділянку, виділену в натурі єдиним масивом, складають акт винесення її зовнішніх меж на місцевості та кадастровий план. Такий план зберігають у місцевому органі земельних ресурсів. Копії документів передають відповідній раді та власникам земельних ділянок. Ви-

ділення землі єдиним масивом відбувається одночасно з видачею власникам ділянок державних актів на право власності на землю.

Якщо рада відмовила групі громадян у виділенні земельних часток (паїв) єдиним масивом або не розглянула їхніх заяв протягом місяця, то такі дії можна оскаржити у суді (див.: Рекомендації щодо виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв), затверджені наказом Держкомзему від 30.12.1999 р. № 130).

Чи існують якісь особливості виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв)?

Так, існують. Особам, які мають право на виділення їм у натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, земельні ділянки за їх бажанням виділяються єдиним масивом. Поруч з цим, громадянам (подружжю) та іншим особам, які подали до відповідної сільської, селищної, міської ради спільну заяву (клопотання), підписані кожним із них, про виділення в натурі (на місцевості) належних їм земельних часток (паїв) єдиним масивом, виділяється одна земельна ділянка у спільну власність (див.: ст. 4 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками встановленого зразка лише по окружній межі єдиного масиву. Власникам земельних часток (паїв), яким земельні ділянки на місцевості виділяються єдиним масивом, видається державний акт на право власності на земельну ділянку, який посвідчує їх право спільної часткової чи спільної сумісної власності.

У чому полягають особливості спільної сумісної власності і спільної часткової власності на земельну ділянку та відмінності між ними?

Право спільної власності осіб посвідчується одним державним актом на право власності на земельну ділянку. Володіння, користування та розпорядження такою земельною ділянкою здійснюється за згодою всіх співвласників згідно договору.

Правовий режим спільної сумісної власності подружжя характеризується особливістю проведення поділу земельної ділянки, якщо в подальшому один із подружжя вирішив виділити свою частку. Згідно із ст. 89 ЗКУ розміри земельних часток у спільній сумісній власності визнаються рівними.

Відмінність спільної сумісної власності на земельну ділянку від спільної часткової власності полягає в тому, що її учасники не мають наперед визначених часток.

Чи встановлені чинним законодавством обмеження щодо кількості земельних ділянок, що виділяються в натурі (на місцевості) особам — власниками двох чи більше земельних часток (паїв)?

Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», власнику однієї чи більше земельної частки (паю) в межах земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, видається один державний акт на право власності на земельну ділянку. Як правило, переважна більшість власників земельних часток (паїв) мають по одній земельній частці. Однак деякі з них набули право на другу частку (пай), наприклад, шляхом успадкування. У таких випадках вказані особи можуть виділити в натурі лише одну земельну ділянку, площа якої відповідатиме сукупній площі часток (паїв). Однак, якщо земельні частки (паї) належали до різних складів сільськогосподарських угідь, то їх власники можуть отримати не одну, а дві земельні ділянки, на які буде видано відповідно два державних акти. Наприклад, одна земельна ділянка буде представлена ріллею, а друга — сінокошом, пасовищем чи багаторічними насадженнями.

Чи мають право двоє або більше громадян (власників земельних ділянок) об'єднати їх в одну земельну ділянку?

Так, мають. Відповідно до ст. 87 ЗКУ громадяни стають співвласниками земельної ділянки, якщо:

- власники на добровільних засадах об'єднують свої земельні ділянки в одну;
- двоє або більше осіб набувають земельну ділянку у власність за цивільно-правовою угодою;
- двоє або більше осіб одержують земельну ділянку у спадок;
- таке рішення ухвалює суд.

Реалізувати це право громадяни можуть лише в тому разі, якщо їхні земельні ділянки межують одна з одною. Для того, щоб об'єднати кілька земельних ділянок в одну, власники таких ділянок мають обов'язково укласти між собою договір про спільну часткову власність на земельну ділянку.

ІНШІ ПИТАННЯ

Чи не втратили право на земельну частку (пай) громадяни, які не отримали державний акт на право власності на землю до 1 січня 2005 року?

Ні, не втратили, оскільки дія сертифікату на право на земельну частку (пай) у часі не обмежена. Відповідно до пункту 17 Перехідних положень ЗКУ сертифікати громадян про право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) та видачі їм державних актів на право власності на земельну ділянку. Це означає, що дійсність (чинність) сертифікатів законодавцем пов'язується з вчиненням конкретної дії (виділенням земельних часток (паїв) в натурі та видачею державних актів на право власності на землю), а не з будь-якою датою. Отже, кінцевий строк обміну сертифікатів на державний акт на право власності на землю чинним законодавством не встановлено.

Чи не втратили чинність державні акти на право приватної власності на землю (червоно-жовтого забарвлення) у зв'язку із запровадженням державних актів нового зразка — на право власності на земельну ділянку (зеленого забарвлення)?

Чи потрібно їх обмінювати на державні акти нового зразка?

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

Чи може громадянин приватизувати земельну ділянку, якщо він нею користується протягом декількох років, а будь-які правовстановлюючі документи на таку ділянку відсутні?

Відповідно до ст. 119 ЗКУ, громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав цю земельну ділянку, можуть звернутись до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування.

Зазначимо, що перервою у користуванні земельною ділянкою може вважатись не менш як річний термін протягом зазначеного вище строку.

Чи правомірною є відмова місцевої ради в наданні громадянину Російської Федерації, який проживає на території України, земельної ділянки у приватну власність для ведення городництва?

Відповідно до ч. 4 статті 22 ЗКУ землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Отже, відмова місцевої ради є правомірною.

Чи може сільськогосподарське підприємство, яке уклало договори оренди з власниками земельних часток (паїв), замовити землевпорядній організації виготовлення технічної документації для видачі таким власникам державних актів на право власності на землю та сплатити за ці послуги?

Сільськогосподарське підприємство може зробити таке замовлення землевпорядній організації та сплатити за надані послуги лише за таких умов:

— договори оренди з власниками земельних часток (паїв) було укладено до введення в дію ЗКУ від 25.10.2001 р.;

— власники таких часток (паїв) виявили бажання замовити землевпорядній організації виконати роботи, потрібні для того, щоб виділити свої земельні частки (паї) в натурі (на місцевості) та отримати державні акти на право власності на землю (див.: п. 8 Перехідних положень ЗКУ).

Що дає пересічному громадянину приватна власність на земельну ділянку, посвідчену державним актом на землю?

Громадянин, який є власником земельної ділянки, має право самостійно розпоряджатися своєю земельною ділянкою та вирішувати, як краще її використовувати. Зокрема, власник земельної ділянки може: самостійно господарювати на своїй землі та отримувати прибуток від ведення товарного сільськогосподарського виробництва; передати свою земельну ділянку в оренду та отримувати гарантований прибуток у вигляді орендної плати; вкладати власні праця та кошти у поліпшення своєї землі (наприклад, у підвищення родючості ґрунтів або здійснення інших заходів, що зроблять землю придатнішою для обробітку) та бути при цьому впевненим, що поліпшена земля буде успадкована його дітьми чи іншими спадкоємцями; укладати передбачені законом цивільно-правові угоди тощо.

Чи можуть передаватись у приватну власність землі лісового фонду?

Громадяни та юридичні особи можуть безкоштовно або за встановлену плату отримати в приватну власність замкнені земельні ділянки лісового фонду — за умови, що ухвалено відповідне рішення органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади. Загальна площа земельних ділянок

лісового фонду, що входять до складу селянських, фермерських та інших господарств, не повинна перевищувати 5 га (див.: ч.2 ст. 56 ЗКУ).

Чи можуть громадяни безоплатно отримувати у приватну власність частину природного водоймища (річки) та частку берегу, на яку виходять межі його присадибної ділянки?

Чинним законодавством не передбачено передачу громадянам у власність природних водойм (за виключенням замкнених природних водойм загальною площею до 3 гектарів) та прибережних захисних смуг навколо водойм (їх ширина складає: для малих річок і ставків площею менш 3 га — 25 метрів; для середніх річок і ставків площею понад 3 га — 50 м; для великих річок і водосховищ — 100 метрів). Ці землі водного фонду можуть передаватися громадянам лише на умовах оренди. Проте, власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми (див.: ч.2 ст. 59, ч.2 ст. 60 ЗКУ).

Чи мають право на отримання земельної частки (паю) спадкоємці особи, яка померла під час реорганізації КСП, не отримавши особисто земельний та майновий сертифікати?

Відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» громадяни — спадкоємці права на земельну частку (пай), повідченого сертифікатом, належать до осіб, які мають право на земельну частку (пай). Оскільки, в цьому випадку особа не встигла отримати сертифікати, то незалежно від того, були права такої особи на земельний та майновий сертифікати зазначені у заповіті конкретній особі (особам) чи ні, право на сертифікати не може бути успадковане спадкоємцями за заповітом чи за законом.

Зазначимо, що до введення в дію ЗКУ від 25.10.2001 р. та Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», право на земельну частку (пай) могло бути об'єктом успадкування (див.: Укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 р. № 666/94 та «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 р. № 720/95).

У яких випадках може бути збільшено розмір земельних ділянок, що передаються громадянину безоплатно для ведення особистого селянського господарства?

Збільшення площі земельних ділянок, що безоплатно передаються у власність громадянину для ведення особистого селянського господарства є можливим у таких випадках:

1) одержання в натурі (на місцевості) земельної ділянки, виділеної у рахунок земельної частки (паю), яку громадянин мав у колективній власності сільськогосподарського підприємства, заснованого на праві колективної власності на землю (колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства);

2) виділення громадянину земельної частки (паю) із земель резерву або запасу у разі, коли його було неправомірно чи помилково позбавлено права на земельну частку (пай) при паюванні земель сільськогосподарського підприємства (див.: ч. 2 ст. 121 ЗКУ).

Чи може громадянин, який мешкає у сільській місцевості, приватизувати земельну ділянку розміром 0,2 га, надану для будівництва та обслуговування житлового будинку разом із земельною ділянкою розміром 0,05 га, наданою сільською радою у користування для городництва, як єдину присадибну ділянку (земельні ділянки межують між собою)?

Відповідно до пункту «г» ч. 1 ст. 121 ЗКУ 0,25 га — це граничний розмір земельної ділянки, призначеної для обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка). Землю площею 0,2 га, що одержана для будівництва житлового будинку, може бути приватизовано у порядку, визначеному чинним законодавством. Що стосується земельної ділянки, наданої у користування для городництва, то її приватизувати не можна ні окремо, ні у сукупності з іншими земельними ділянками, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 36 ЗКУ земельні ділянки із земель державної або колективної власності можуть надаватись громадянам лише в оренду.

Чи є правомірними дії сільської ради, яка дала дозвіл на приватизацію громадянином лише 0,25 га із 0,34 га земельної ділянки, отриманої ним у спадок разом із розміщеним на ній житловим будинком?

Сільська рада діяла в межах чинного законодавства, оскільки площа земельних ділянок, призначених для обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибних ділянок) у сільській місцевості, не може перевищувати 0,25 га (див.: п. «г» ч. 1 ст. 121 ЗКУ).

Чи може громадянин приватизувати земельну ділянку, надану йому для будівництва житлового будинку, якщо на ній будинок побудовано не було, а ділянка використовується для городництва?

Відповідно до ст. 141 ЗКУ використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою для припинення права користування земельною ділянкою. Якщо такий факт нецільового використання буде юридично закріплено, то такий громадянин може бути позбавлений не лише права користування наданою ділянкою, але й можливості її приватизації в майбутньому.

Чи можна приватизувати земельну ділянку, яку було надано для городництва, як ділянку для будівництва гаража?

Кожну земельну ділянку в Україні належить використовувати за її цільовим призначенням. Це означає, що на земельній ділянці, наданій для городництва, не можна будувати гараж. Відповідно, таку землю не можна й приватизувати для цих потреб.

Зазначимо, що земельні ділянки для городництва громадяни одержують у тимчасове користування і не мають права їх приватизувати (див.: ст. 36 ЗКУ).

Чи може громадянин, який вже приватизував земельну ділянку розміром 1 га для ведення особистого селянського господарства за межами села, приватизувати ще й 0,05 га біля свого будинку теж для ведення особистого селянського господарства?

Відповідно до п. 6 ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, встановлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства. Однак, що стосується приватизації для ведення особистого селянського господарства зазначеної ділянки, яка знаходиться біля будинку, то її можна приватизувати виключно за її цільовим призначенням, тобто для обслуговування житлового будинку та господарських будівель.

Чи можна додатково приватизувати земельну ділянку для садівництва, якщо для таких потреб було приватизовано лише 0,05 га?

Ні, не можна. Відповідно до ч. 4 ст. 116 ЗКУ передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених ст. 121 ЗКУ, провадиться один раз по кожному виду використання.

Зазначимо, що у разі наявності поруч із приватизованою ділянкою для садівництва земельної ділянки такого ж призначення, то за згодою її власника чи користувача, заінтересована особа може таку земельну ділянку отримати у користування чи в оренду.

Чи можна сьогодні збільшити шляхом безкоштовної приватизації земельну ділянку площею 0,6 га, яку було приватизовано для ведення особистого підсобного господарства до введення в дію чинного Земельного кодексу України?

Так, можна. Земельна ділянка, що була приватизована для ведення особистого підсобного господарства, за площею є меншою 2 га. Це означає, що додатково можна приватизувати земельну ділянку площею, яка у сукупності з раніше приватизованою не перевищувала б 2 га (див.: ч. 1 ст. 121 ЗКУ та ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

Якими є граничні розміри земельних ділянок, що можуть передаватись у приватну власність громадянам?

Відповідно до ч. 1 ст. 121 ЗКУ громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в 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. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

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

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

— 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;

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

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

ПОРАДИ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

Виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та отримання державного акта на землю є важливим кроком у формуванні класу сільських землевласників. Проте, не всі власники земельних часток (паїв) усвідомлюють важливість надання їм статусу повноправного господаря землі.

Отримання селянином статусу господаря землі проявляється в наступному.

По-перше, власник земельної ділянки достеменно знає точне її місцезнаходження, тоді як власник земельної частки (паю), посвідченої сертифікатом на право на земельну частку (пай), є власником умовної земельної ділянки, межі та точне місцезнаходження якої невизначені.

По-друге, при виділенні земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки право власності на останню посвідчується державним актом на право власності на землю, у той час, як власники земельних часток (паїв) володіють сертифікатами на право на земельну частку (пай), тобто документами на умовну земельну ділянку.

По-третє, громадянин-власник земельної ділянки може самостійно нею розпорядитися (продати, подарувати, передати в спадщину, заставу, оренду тощо), тоді як власник земельної частки (паю) вправі здавати останню лише в оренду та передавати у спадщину.

По-четверте, громадянин-власник земельної ділянки отримує можливість заснувати і самостійно вести селянське (фермерське) господарство чи інше приватне підприємство, тоді як власник земельної частки (паю) позбавлений таких можливостей.

Слід також мати на увазі, що земля є цінним нерухомим майном, яке після зняття заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення та формування відповідного ринку землі в Україні, може бути відчужене його власником за справедливую винагороду чи передане ним у спадщину дітям, онукам чи іншим особам як ліквідний товар, тобто такий, що завжди можна швидко і вигідно реалізувати за ринкову вартість.

У разі неможливості сплати власниками земельних часток (паїв) за землевпорядні роботи та виготовлення державного акта на право власності на землю самостійно (ця сума в Україні складає від 80 до 300 грн.), вони можуть вирішити цю проблему за рахунок майбутніх спадкоємців з числа близьких родичів (діти, онуки тощо).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р., з останніми змінами, внесеними Законом від 17.11.2005 р. № 3108-IV.
2. Закон України "Про плату за землю" від 03.07.1992 р., з останніми змінами, внесеними Законом від 31.05.2005 р. № 2600-IV.
3. Закон України "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва" від 14.09.2000 р., із змінами, внесеними Законом від 06.09.2005 р. № 2801-IV.
4. Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 05.06.2003 р. № 899-IV.
5. Закон України "Про державну експертизу землевпорядної документації" від 17.06.2004 р. № 1808-IV.
6. Закон України "Про особисте селянське господарство" від 15.05.2003 р. № 742-IV, з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 17.11.2005 р. № 3108-IV.
7. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 р. № 858/IV.
8. Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" від 22.05.2003 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 03.06.2005 р. № 2642-IV.
9. Закон України "Про внесення змін до Земельного кодексу України" від 06.10.2004 р. № 2059-IV.
10. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою" від 02.04.2002 р. № 449.
11. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" від 11.04.2002 р. № 502.
12. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)" від 04.02.2004 р. № 122.
13. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки" від 04.03.2004 р. № 266.
14. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10.11.1994 р. № 666/94.

15. Указ Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 08.08.1995 р. № 720/95.

16. Указ Президента України "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" від 19.01.1999 р. (втратив чинність).

17. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від 03.12.1999 р. № 1529/99

18. Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі з земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій (затверджені наказом Держкомзему України, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 04.06.1996 р. № 47/172/48, із змінами, внесеними згідно з наказом Держкомзему від 03.03.1998 р. № 23/65/30).

19. Вказівка Держкомзему України "Про здійснення державної землевпорядної експертизи" від 01.07.1997 р. № 33.

20. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі (затверджена наказом Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43, з останніми змінами, внесеними наказом Держкомзему від 29.12.2003 р. №323).

21. Рекомендації щодо спрощення процедури виходу членів колективних сільськогосподарських підприємств зі складу господарств з належними їм земельними частками (паями) (затверджені наказом Держкомзему України від 30.12.1999 р. № 130).

22. Рекомендації щодо виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв) (затверджені наказом Держкомзему від 30.12.1999 р. № 130).

23. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт (затверджені спільним наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва й Державного комітету України із земельних ресурсів від 13.02.2001 р. № 28/18).

24. Лист Держкомзему України "Про внесення змін до Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів" від 14.02.2003 року №

14-17-2-В76/854, із змінами, внесеними згідно з листом Держкомзему від 07.04.2003 р. № 14-17-2-В76/2149.

25. Порядок контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт (затверджений спільним наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 18.03.2003 р. № 30/64).

26. Граничні розміри плати за виконання землевпорядних робіт (затверджені наказом Держкомзему України від 12.08.2004 р. № 264).

27. Бекманюк С. Розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) // <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/comment9/>.

28. Кулинич П. Визначення цільового призначення земельних ділянок при видачі селянам державних актів на право власності на землю // <http://www.ulti.kiev.ua/download/journal4.pdf/>.

29. Кулинич П. Правові засади державної експертизи землевпорядної документації при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) // <http://www.ulti.kiev.ua/download/journal4.pdf/>.

30. Кулинич П.Ф. Науково-практичний коментар Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" // <http://www.ulti.kiev.ua/download/comment27uk.pdf/>.

31. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. Ред. В.В. Медведчука. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 656 с.

32. Цивільний кодекс України - К. : Істина. - 368 с.

33. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. - К. : Істина. - 928 с.

34. Аналітичні та інші матеріали, що розміщені на: <http://agroua.net/>; <http://www.farmer.org.ua/>; <http://www.myland.org.ua/>; <http://pai.org.ua/>; <http://www.vlasnasprava.info/>; <http://www.ulti.kiev.ua/>; <http://www.2000.cv.ua/>.

Глава 3.

**ВСЕ ПРО
ЗЕМЕЛЬНИЙ
СЕРВИТУТ**

ВСТУП

Останнім часом в нормативно-правових актах України все частіше зустрічається термін «земельний сервітут». Аналіз змісту цього терміну свідчить про те, що він все більше наповнюється прикладним змістом і набуває важливого значення в реалізації прав громадян та юридичних осіб на землю.

Перерозподіл земель, наслідком чого є розукрупнення чи подрібнення земельних ділянок, породжує низку нових проблем, що виникають перед їх власниками та користувачами. Однією з них є проблема доступу до таких земельних ділянок. Це зумовлено тією обставиною, що при утворенні однієї земельної ділянки на основі двох чи більше нових (при виділенні єдиним масивом) або на основі однієї декількох (при паюванні) виникають ситуації, коли, наприклад, земельна ділянка жодною зі своїх сторін не прилягає до вулиці чи дороги, або не має безпосереднього виходу до лінії електропередач, зв'язку чи інших лінійних об'єктів і комунікацій. В таких випадках власник чи користувач земельної ділянки не може повною мірою скористатися наданими йому законодавством правами щодо використання ділянки за її цільовим призначенням.

Для усунення обмежень прав власників чи землекористувачів щодо користування земельними ділянками, пов'язаних з місцезнаходженням та розміром ділянок, новим Земельним кодексом України (далі — ЗКУ), введеним в дію 1 січня 2002 р., було відновлено право земельного сервітуту. Зазначимо, що інститут земельного сервітуту був невід'ємною частиною законодавства, що діяло на території України до 1917 р., тобто до націоналізації землі, введення режиму права виключної державної власності на землю і скасування всіх інших видів прав на землю, включаючи і право земельного сервітуту.

З моменту введення в дію чинного ЗКУ минуло майже чотири роки. Проте, поняття земельного сервітуту для пересічного громадянина досі залишається новим і не до кінця зрозумілим. Тенденція щодо збільшення кількості власників земельних ділянок невпинно розширює коло громадян, які починають поступово проявляти інтерес до поняття земельного сервітуту. Питання щодо встановлення і дії земельного сервітуту, а також практичні аспекти його застосування викладено у запропонованій главі.

Що таке земельний сервітут?

Земельний сервітут — це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) або її (їх) частиною (частинами).

Земельні ділянки, які знаходяться у власності чи користуванні громадян, не можуть бути рівноцінними. Вони відрізняються розмірами, місцезнаходженням, якістю ґрунтів, наявністю або відсутністю природних ресурсів, доступністю тощо. З метою недопущення перешкод у використанні земельної ділянки її власником чи користувачем, законодавством України введено право земельного сервітуту. Відповідно до ЗКУ власник або користувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї ділянки.

Право земельного сервітуту полягає в можливості обмеженого використання чужої суміжної (прилеглої) земельної ділянки (ділянок) в певних цілях.

У чому полягає зміст земельного сервітуту?

Змістом сервітуту є обсяг прав і обов'язків його сторін щодо обмеженого користування чужою земельною ділянкою особою, на користь якої встановлено земельний сервітут (далі — сервітуарій). Зокрема, обсяг прав сервітуарія може включати можливість вчинення певних дій (прохід, проїзд, прокладення комунікацій тощо) або можливість вимагати від власника сусідньої ділянки утримуватися від певних дій (наприклад, не перешкоджати відводу води із сусідньої земельної ділянки). Право сервітуарія породжує і його обов'язки перед власником обслуговуючої земельної ділянки, які у свою чергу, теж визначають зміст сервітуту, зокрема: використовувати об'єкт сервітуту в межах, необхідних для задоволення визначених господарських потреб; вносити власнику обслуговуючої земельної ділянки адекватну плату за її використання; використовувати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника обслуговуючої ділянки тощо.

Слід зазначити, що зобов'язання власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки завжди носять пасивний характер. Такими зобов'язаннями можуть бути: не перешкоджання діям третьої особи; не вчинення певних дій тощо. Право сервітуарія не може зобов'язувати власників (користувачів) обслуговуючих ділянок вчиняти певні дії на його користь чи користь третіх осіб.

Хто має право на встановлення земельного сервітуту?

На встановлення земельного сервітуту має право власник або користувач земельної ділянки для реалізації в повному обсязі права власності або права користування земельною ділянкою.

Що є умовою та підставою для встановлення земельного сервітуту?

Умовою для встановлення земельного сервітуту є необхідність використання чужої земельної ділянки для обслуговування своєї ділянки.

Підставою для встановлення земельного сервітуту є домовленість між власниками сусідніх земельних ділянок, зафіксована відповідним договором, а у разі відсутності домовленості — рішення суду.

Які існують види земельних сервітутів, залежно від строку їх дії?

Залежно від строку дії, земельні сервітутути можуть бути постійними і строковими.

Що таке постійний земельний сервітут?

Постійним земельним сервітутом вважається сервітут, який встановлений без визначення строку його дії.

Що таке строковий земельний сервітут?

Строковий сервітут — це сервітут, строк дії якого визначено встановленням конкретної кінцевої дати або певним проміжком часу. Слід зазначити, що сервітут може бути встановлений також й на період дії певних обставин, що були підставою для встановлення сервітуту, а у випадку припинення таких обставин дія сервітуту припиняється.

Прикладом строкового земельного сервітуту може бути сервітут, відповідно до якого сервітуарієм здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці будівельних риштувань, складування і зберігання будівельних матеріалів з метою ремонту будинків, споруд тощо.

Чи перешкоджає встановлення земельного сервітуту здійсненню права власності на земельну ділянку?

Відповідно до ч. 3 ст. 98 ЗКУ встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Реально ж встановлення земельного сервітуту у будь-якому разі веде до певного обмеження (не ототожнювати з позбавленням) прав власника (користувача) земельної ділянки, обтяженої сервітутом. І хоча, з одного боку, власник або землекористувач має право вимагати встановлення сервітуту, навіть у судовому порядку, з іншого — встановлення такого сервітуту не повинно унеможливлювати використання власником (землекористувачем) цієї ділянки за її цільовим призначенням.

У який спосіб має здійснюватись земельний сервітут?

Для забезпечення гарантованих прав власника земельної ділянки земельний сервітут має здійснюватися найменш обтяжливим способом. Це озна-

чає, що незручності у використанні власником своєї земельної ділянки, обтяженої земельним сервітутом, мають бути мінімальними, тобто такими, що суттєво не перешкоджають йому користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою.

Які види земельних сервітутів можуть встановлюватися на вимогу власників або користувачів земельних ділянок?

Відповідно до ст. 99 ЗКУ власники або користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- право прогону худоби по наявному шляху;
- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- інші земельні сервітути.

Як видно з наведеного припису, перелік можливих земельних сервітутів не є вичерпним. Це означає, що у разі наявності конкретних потреб, які заслуговують задоволення, тобто тих або інших вад (недоліків) однієї земельної ділянки, для використання якої потребується встановлення сервітуту, заінтересована сторона (власник або землекористувач) вправі вимагати надання їй стосовно чужої земельної ділянки тих або інших повноважень, що носять обмежений характер.

З якого моменту виникає право земельного сервітуту?

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку (ч. 3 ст. 100 ЗКУ). Це означає, що право земельного сервітуту виникає з моменту його державної реєстрації незалежно від підстави виникнення — договору чи рішення суду. Договір може бути зареєстрований після досягнення домовленості щодо усіх його істотних умов та втілення у форму, передбачену законом, рішення суду — після вступу його у законну силу. Реєстрація права

земельного сервітуту здійснюється відповідно до порядку реєстрації прав на земельну ділянку.

Чи зберігається дія земельного сервітуту у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи?

Відповідно до ч. 1 ст. 101 ЗКУ дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, до іншої особи.

При вирішенні питання про можливість переходу сервітутного права до іншої особи варто виходити з того, що при земельному сервітуті особа власника обслуговуючої ділянки не має значення для існування самого сервітутного права, оскільки земельний сервітут встановлюється не на користь конкретної особи як такої, а для забезпечення можливості використання сусідньої земельної ділянки. Тому, заміна власника обслуговуючої ділянки чи власника пануючої ділянки не припиняє дію сервітуту.

Зазначимо, що сервітут є самостійним речовим правом на земельну ділянку, яке не підлягає самостійному відчуженню окремо від ділянки, для забезпечення користування якою його було встановлено. Тому сервітут не може бути самостійним предметом договору купівлі-продажу, застави, не може передаватися будь-яким іншим способом особам, які не є власниками (користувачами) ділянки, для забезпечення користування якою було встановлено сервітут.

Що таке пануюча та обслуговуюча земельні ділянки?

Пануюча земельна ділянка — це земельна ділянка, для використання якої за певним призначенням земельним сервітутом встановлене обмежене право користування іншою земельною ділянкою. Іншими словами, це земельна ділянка сервітуарія.

Обслуговуюча земельна ділянка — це земельна ділянка, корисні властивості якої використовуються сервітуарієм для обслуговування своєї земельної ділянки відповідно до встановленого земельного сервітуту. Обслуговуючу земельну ділянку також називають обтяженою. Слід зазначити, що поняття «пануюча» та «обслуговуюча (обтяжена)» земельні ділянки не є законодавчими термінами. Це означає, що їх остаточну назву має визначити окремий закон, прийняття якого обумовлюється необхідністю більш детальної регламентації інституту земельного сервітуту, закріпленого чинним ЗКУ.

Чи обов'язково обслуговуюча земельна ділянка має бути сусідньою з пануючою ділянкою?

Існування земельного сервітуту пов'язується з існуванням двох земельних ділянок, які, за загальним правилом, мають бути сусідніми. Однак, можуть і

не бути такими. Зауважимо, що сусідні — ще не означає, що вони неодмінно є суміжними (такими, що межують). Слід мати на увазі, що сусідніми земельними ділянками можуть бути й ті ділянки, які не мають спільної межі.

Чи має право власник (користувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати від осіб, в інтересах яких його встановлено, плату за встановлення земельного сервітуту?

Встановлення земельного сервітуту є обтяженням конкретної земельної ділянки. Відповідно до ч. 3 ст. 101 ЗКУ власник (землекористувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

З наведеного припису випливає, що плата за користування, встановлена сервітутом, і плата за його встановлення є нетотожними поняттями. У зв'язку з цим, сторони сервітутних відносин мають дійти домовленості щодо порядку та форми оплати як в першому, так і у другому випадку. Законодавчий припис щодо права власника обтяженої земельної ділянки вимагати плати від осіб, в інтересах яких його було встановлено, свідчить про платний режим користування ділянкою, обтяженою сервітутом.

Право визначення розміру плати за користування, встановлене сервітутом, належить суб'єктам сервітутних відносин. При визначенні розміру плати сторони повинні виходити з того, що плата має бути адекватною тим обмеженням і незручностям, яких зазнаватиме власник при реалізації свого права на майно, обтяженого сервітутом.

Власник земельної ділянки не вправі вимагати такої плати за встановлення сервітуту лише у тому разі, якщо це прямо закріплено в законі.

Хто визначає яким бути земельному сервітуту — платному чи безоплатному?

Встановлення платного або безоплатного земельного сервітуту залежить від бажання власника або землекористувача земельної ділянки, щодо якої його встановлюють (див.: Лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 16.12.2002 № 2-222/6717).

Чи має право власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту?

Так, власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту (ч. 4 ст. 101 ЗКУ). Іншими словами, встановлення сервітуту на

законних підставах не звільняє особу, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, від обов'язку відшкодувати збитки, завдані встановленням такого сервітуту, незалежно від того — є він платним чи безоплатним.

Наприклад, якщо при встановленні такого сервітуту як право проходу через обслуговуючу земельну ділянку, її власник змушений встановити прохід (доріжку) за рахунок частини сільськогосподарських угідь, то він буде мати право на відшкодування збитків у розмірі недоодержаного врожаю з тієї частини угідь, що буде використовуватися власником (користувачем) пануючої земельної ділянки для проходу через обслуговуючу земельну ділянку. Збитки, заподіяні власнику (користувачу) обслуговуючої земельної ділянки встановленням земельного сервітуту, повинні відшкодуватися особою, в інтересах якої було встановлено земельний сервітут, тобто сервітуарієм. Зазначимо, що мова йде про відшкодування збитків, завданих правомірними діями.

Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначаються відповідно до статей 156, 157 ЗКУ та Постанови КМУ від 19.04.1993 р. № 284 із змінами, внесеними Постановою КМУ від 14.01.2004 р. № 21.

У яких випадках дія земельного сервітуту підлягає припиненню та у чому полягає їх сутність?

Дія земельного сервітуту припиняється у випадках, передбачених ст. 102 ЗКУ. Такими випадками є:

1. Поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, і власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки.

Мова йде про випадки придбання у власність чи отримання у користування власником земельної ділянки, що є пануючою, суміжної ділянки, що виступає обслуговуючою, і навпаки — придбання у власність чи отримання у користування власником обслуговуючої земельної ділянки суміжної ділянки, яка є пануючою.

2. Відмова особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, від користування сервітутом.

Особа, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, у будь-який час може відмовитися від нього, подавши в орган державної реєстрації прав на землю заяву про відмову від земельного сервітуту в письмовій формі.

3. Рішення суду про скасування земельного сервітуту.

У разі прийняття такого рішення суд повинен направити його до органу державної реєстрації прав на землю для внесення відповідних змін у державний реєстр прав на нерухоме майно, що є підставою для скасування державної реєстрації земельного сервітуту після набрання таким рішенням законної сили.

4. Закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут.

Мова йде про строкові земельні сервітути, термін дії яких визначений договором про встановлення земельного сервітуту чи рішенням суду і які автоматично втрачають свою дію після закінчення терміну їх дії.

5. Невикористання земельного сервітуту протягом трьох років.

Невикористання земельного сервітуту протягом щонайменше трьох років свідчить про відсутність інтересу щодо нього з боку власника пануючої земельної ділянки, що може бути обумовлено необґрунтованістю встановлення земельного сервітуту або ж відсутністю потреби у користуванні ним. Для скасування такого земельного сервітуту власник обслуговуючої земельної ділянки, як зацікавлена особа, повинен подати в орган державної реєстрації прав на нерухоме майно відповідну заяву із незаперечними доказами, які свідчать про невикористання земельного сервітуту протягом трьох років. Якщо власник обслуговуючої земельної ділянки не має таких доказів, то він може звернутися із позовом про скасування земельного сервітуту до суду.

6. Порушення власником (користувачем) пануючої земельної ділянки умов користування сервітутом.

При встановленні земельного сервітуту чітко визначаються межі (умови) користування власником пануючої земельної ділянки певною частиною обслуговуючої ділянки. Власник (користувач) пануючої ділянки не має права в односторонньому порядку змінювати умови земельного сервітуту. Якщо ж він відхиляється від умов встановленого сервітуту, то він порушує умови користування цим сервітутом. Наприклад, якщо при встановленні сервітуту у вигляді права пішого проходу чи проїзду на велосипеді через обслуговуючу земельну ділянку власник (користувач) пануючої ділянки почав здійснювати прохід чи проїзд не по тій частині обслуговуючої земельної ділянки, яка була визначена при встановленні сервітуту, чи по іншій його частині або ж почав не тільки проходити чи проїжджати через таку земельну ділянку, а ще і проганяти через неї худобу, то такий власник (користувач) ділянки явно порушив умови земельного сервітуту.

Факт порушення умов користування сервітутом особою, в інтересах якої його було встановлено, має бути підтверджений рішенням суду, якщо така особа заперечує факт допущення нею зазначеного порушення. Скасування земельного сервітуту здійснюється органом державної реєстрації прав на нерухоме майно.

7. Припинення підстав встановлення земельного сервітуту.

Припинення підстав встановлення земельного сервітуту може проявлятися в усуненні недоліків пануючої земельної ділянки, які компенсувалися (усувалися) шляхом надання її власнику (користувачу) права обмеженого користування сусідньою (обслуговуючою) земельною ділянкою. Наприклад, якщо після встановлення земельного сервітуту у вигляді права прогону худо-

би до природної водойми, розташованої на обслуговуючій земельній ділянці, водойма припиняє своє існування (у зв'язку з осушенням земель, виснаженням підземних вод, якими наповнялася водойма тощо), то власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки має право ставити перед власником (користувачем) пануючої ділянки питання про припинення дії земельного сервітуту. Якщо останній погоджується з такою пропозицією, то він може написати заяву про відмову від земельного сервітуту у зв'язку з припиненням підстав його встановлення і подати її органу, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, для скасування державної реєстрації земельного сервітуту. Якщо ж власник пануючої ділянки не відмовляється від сервітуту, то спір вирішується в судовому порядку.

8. Неможливість використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Якщо в результаті використання обслуговуючої земельної ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки, відповідно до умов встановленого сервітуту, виникне ситуація, за якої власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки не зможе використовувати її за цільовим призначенням, то в останнього виникає право вимагати припинення земельного сервітуту. Наприклад, якщо в межах користування таким земельним сервітутом, як право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню чи через сусідню земельну ділянку, на такій ділянці значно підвищиться рівень ґрунтових вод і стане неможливим ведення сільськогосподарського виробництва тощо, то у власника (користувача) такої ділянки виникає право вимагати припинення земельного сервітуту. Якщо власник (користувач) пануючої земельної ділянки, з огляду на наслідки користування сервітутом, не відмовиться від нього добровільно, то власник (користувач) обтяженої ділянки може звернутися до суду із позовом про скасування земельного сервітуту у зв'язку з неможливістю використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

В яких випадках заінтересована особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку?

Чинним законодавством не визначено випадки, в яких особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку. Проте, не зважаючи на відсутність судової практики з розглядуваного питання, можна дійти висновку, що особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку у випадках, коли:

- без встановлення земельного сервітуту особа не матиме змоги використовувати свою земельну ділянку за призначенням;
- вигода від встановлення земельного сервітуту явно перевищує негативні наслідки для обслуговуючої ділянки.

Що повинна довести у суді особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту, у разі недосягнення домовленості щодо його встановлення?

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту в цілому або щодо окремих його умов сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, заінтересована у встановленні сервітуту (власник земельної ділянки або землекористувач), вправі пред'явити до суду позовну заяву до власника сусідньої земельної ділянки. Подання такого позову має ґрунтуватися на праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Водночас, позивач повинен довести в суді, що нормальне господарське використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої сусідньої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуарія не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом.

Що таке договір земельного сервітуту?

Договір земельного сервітуту — це цивільно-правова угода між власником пануючої земельної ділянки та власником обслуговуючої земельної ділянки щодо порядку та умов використання обслуговуючої земельної ділянки.

Слід мати на увазі, що за згодою власника земельної ділянки договір земельного сервітуту може укласти користувач (у тому числі орендар) як пануючої, так і обслуговуючої земельної ділянки. Строк дії договору земельного сервітуту у цьому разі не може перевищувати строку користування (у тому числі на умовах оренди) цією земельною ділянкою.

Чи передбачено чинним законодавством форму типового договору земельного сервітуту?

Ні, не передбачено. Договір земельного сервітуту укладається у довільній формі відповідно до вимог цивільного законодавства. Це означає, що зміст договору мають становити умови (пункти), що визначаються на розсуд сторін і погоджені ними, а також умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Що має бути обов'язково зазначено у договорі земельного сервітуту?

Слід зазначити, що чинне законодавство не визначає перелік істотних умов договору земельного сервітуту. Проте, з огляду на своєрідність такого договору, у ньому доцільно зазначити такі умови:

- спосіб обтяження земельної ділянки;
- опис місця розташування із визначенням меж поширення права земельного сервітуту на плані (схемі);
- обсяг права земельного сервітуту;

- строк дії договору земельного сервітуту;
- вид (форму) оплати за земельний сервітут та її розмір.

За бажанням сторін, до договору земельного сервітуту можуть включатися й інші взаємопогоджені умови.

Договір земельного сервітуту укладається в письмовій формі та підлягає державній реєстрації.

Хто здійснює державну реєстрацію договорів земельного сервітуту?

Відповідно до ч. 3 ст. 100 ЗКУ право земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку. Обов'язковість державної реєстрації права сервітуту також передбачена ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (01.07.2004 р.), відповідно до якого державна реєстрація здійснюється органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ст. 5). Це означає, що державну реєстрацію договорів земельного сервітуту здійснюють районні (міські) відділи (управління) земельних ресурсів.

Чи обов'язково договір земельного сервітуту має бути нотаріально посвідченим?

Чинне земельне законодавство не містить будь-яких приписів щодо необхідності нотаріального посвідчення договорів земельного сервітуту. Це означає, що договір земельного сервітуту може бути нотаріально посвідченим за взаємною згодою сторін, тобто власників пануючої та обслуговуючої земельних ділянок.

Який розмір державного мита потрібно сплачувати за нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?

За нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту справляється державне мито у розмірі 1 відсотка від суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (див.: підпункт «д» пункту 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93, з останніми змінами, внесеними Законом від 23.06.2005 р. № 2705-IV).

Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?

Нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту надає сторонам деякі переваги, зокрема:

- зміст, час і місце здійснення, наміри суб'єктів договору, його відповідність закону та інші обставини, офіційно зафіксовані нотаріусом, розглядаються як встановлені і достовірні;

— у випадку порушення особою, на користь якої встановлено земельний сервітут розмірів та/чи строків внесення встановленої договором оплати, власник обслуговуючої земельної ділянки має право стягнути її в безспірному порядку на підставі виконавчого напису, вчиненого нотаріусом.

Чи є правомірною вимога особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту в ситуації, наведеній нижче?

Власник земельної ділянки (цільове призначення — ведення городництва) дозволив своєму сусідові для будівництва будинку тимчасово використовувати ділянку для підвезення будівельних матеріалів тощо. Після завершення будівництва сусід запропонував вже по накатаній його транспортом дорозі покласти асфальт, у чому йому було відмовлено. Після цього сусід заявив, що звернеться до суду з позовом про примусове встановлення сервітуту, якщо власник земельної ділянки добровільно не погодиться на прокладення асфальтової дороги.

Статею 99 ЗКУ передбачено такий вид земельного сервітуту як право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху. З описаної ситуації випливає, що накатана дорога не є постійною, а утворилась внаслідок тимчасового проїзду транспорту. Зважаючи на цю обставину, така дорога не може визнаватися наявним шляхом. Окрім цього, особа, яка використовувала земельну ділянку для проїзду транспорту, після завершення будівництва зобов'язана була привести відповідну частку земельної ділянки у попередній стан або іншим чином відшкодувати заподіяну шкоду. Якщо цього зроблено не було, то власник земельної ділянки може звернутись за захистом порушених прав до суду.

Викладена ситуація також свідчить, що встановлення земельного сервітуту позбавляє власника можливості користуватися земельною ділянкою за її цільовим призначенням. Відповідно до ч. 4 ст. 98 ЗКУ земельний сервітут встановлюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

З огляду на ту обставину, що заінтересована особа у встановленні земельного сервітуту наполягає на прокладенні асфальтової дороги через земельну ділянку сільськогосподарського призначення, а у разі відмови — звертатиметься до суду, то вимоги такої особи щодо прокладення дороги слід вважати неправомірними.

Слід пам'ятати, що для встановлення земельного сервітуту в судовому порядку власнику або землекористувачу сусідньої земельної ділянки необхідно буде довести, що він не має іншого місця для проїзду на свою ділянку.

Чи зобов'язаний орендар укласти договір земельного сервітуту одночасно з укладенням договору оренди землі?

Закон України «Про оренду землі» від 06.10.98 р. № 161-ХІV чітко визначив поняття договору оренди землі, права та обов'язки орендодавців і орен-

дарів. При укладанні договорів оренди землі потрібно дотримуватися умов договору оренди земельної ділянки. Одна з таких умов — це існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки. Таким чином, у договорі оренди земельної ділянки можуть бути обумовлені будь-які умови щодо її використання.

Чинне земельне законодавство не передбачає обов'язкового укладання договору земельного сервітуту під час укладання договору оренди землі. Проте, якщо у договорі оренди земельної ділянки не передбачено обтяжень (права земельного сервітуту), то одна із сторін може вимагати укладення окремого договору сервітуту або внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки.

У яких випадках суб'єкти господарювання, які у встановленому законом порядку отримали ліцензії на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, мають право вимагати встановлення земельних сервітутів?

Відповідно до ч. 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації» від 18.11.2003 р. особи, які відповідно до цього закону отримали ліцензію на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів встановлення сервітутів (щодо категорії земель, визначених ЗКУ) для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень. Розмір оплати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів встановлює Кабінет Міністрів України.

Чим відрізняється право земельного сервітуту від обмежень права на землю, передбачених ЗКУ?

На перший погляд, поняття права земельного сервітуту є близьким до поняття обмежень прав на землю (ст. 110-115 ЗКУ). Однак, їх необхідно розрізняти, оскільки зміст цих понять відрізняється. Сервітут — це право обмеженого користування чужою земельною ділянкою відповідно до угоди сторін або рішення суду. Обмеження ж прав на землю — це встановлення в адміністративному порядку заборон на окремі види господарської діяльності на земельній ділянці або вимоги не здійснювати певні дії, чи надання обмеженої можливості використовувати чужу земельну ділянку для чітко визначених цілей. Поруч з цією, існують й інші відмінності, зокрема:

- за встановлення та використання земельного сервітуту може стягуватися оплата, чого немає у випадках встановлення законодавством обмежень прав на землю;

— земельний сервітут може встановлюватись на підставі договору або за рішенням суду, а обмеження на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено в обсязі, передбаченому законом або договором.

Чим відрізняється право земельного сервітуту від права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, передбаченого цивільним законодавством?

Зазначимо, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є новим поняттям у цивільному праві України, яке називається *емфітевзисом*. Емфітевзис за своїм змістом є речовим правом суб'єкта, який ним володіє (емфітевти), що дозволяє йому користуватися чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або її частиною. Емфітевзис характеризується певними ознаками, зокрема:

1. Емфітевзис як речове право, може бути припинено лише за волею самого суб'єкта емфітевзису, тобто фізичної чи юридичної особи, яким було надане таке право реальним власником земельної ділянки.

2. Емфітевзис є відчужуваним правом, яке може переходити у спадщину (як за законом, так і за заповітом), може бути продане чи подароване, а також є об'єктом інших цивільно-правових угод, не пов'язаних із позбавленням власника самої земельної ділянки.

Особливістю продажу такого права є та обставина, що землекористувач (емфітевта) зобов'язаний повідомити власника земельної ділянки про її продаж у письмовій формі. Власник перед іншими особами має переважне право на придбання земельної ділянки за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Якщо протягом місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане будь-якій третій особі.

3. Об'єктом права користування чужою земельною ділянкою може бути лише ділянка, придатна для сільськогосподарського виробництва.

Право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення має ознаки сільських земельних сервітутів. Водночас, між ними існують істотні відмінності. Зокрема, земельний сервітут — це право користування частиною чужої земельної ділянки, а право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення (емфітевзис) — це право користування всією чужою земельною ділянкою для виробництва сільськогосподарської продукції. Суб'єктом земельного сервітуту може бути власник пануючої земельної ділянки, а суб'єктом емфітевзису — будь-яка особа. Земельні сервітуту можуть бути платними і безоплатними, тоді як емфітевзис — це право, яке завжди надається за певну плату (див.: статті 407-412 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р.).

Чи зобов'язана організація, яка здійснює обслуговування телефонного кабелю, що пролягає під дачною ділянкою громадянина, сплачувати за використання такої ділянки її власнику?

Організація, яка здійснює обслуговування телефонного кабелю, що пролягає під дачною ділянкою громадянина, зобов'язана сплачувати за використання такої ділянки її власнику лише у разі встановлення земельного сервітуту. Право вимагати встановлення земельного сервітуту належить як власнику земельної ділянки, під якою пролягає телефонний кабель, так і організації, яка здійснює його обслуговування (див.: ст. 100 ЗКУ, ч. 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації»).

Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки на користь певних осіб?

Відповідно до ст. 1246 Цивільного кодексу України спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

Яку відповідальність несе власник пануючої земельної ділянки за порушення умов договору земельного сервітуту?

Відповідно до п. «д» ч. 1 ст. 102 ЗКУ порушення власником сервітуту (власником пануючої земельної ділянки — сервітуарієм) умов користування сервітутом є підставою для припинення його дії. Якщо сервітуарій заперечує факт допущеного порушення і, відповідно, добровільно не погоджується на припинення дії сервітуту, то такий факт має бути доведений власником обслуговуючої ділянки у суді. У разі доведення факту порушення сервітуарієм умов користування сервітутом, дія земельного сервітуту підлягає скасуванню за рішенням суду (див.: п. «в» ч. 1 ст. 102 ЗКУ).

Хто повинен укласти договір земельного сервітуту у випадку, якщо земельну ділянку, яка має бути обслуговуючою ділянкою, задано в оренду?

У ч. 1 ст. 100 ЗКУ зазначається, що власник або землекористувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. З цього припису випливає, що однією із сторін сервітутних правовідносин може бути власник земельної ділянки або землекористувач, право яких відповідно посвідчується державним актом на право власності на земельну ділянку чи державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

Що стосується іншої сторони сервітутних правовідносин, то нею теж може виступати власник земельної ділянки або землекористувач, право яких відповідно посвідчується державним актом на право власності на земельну

ділянку чи державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. Такий висновок підтверджується ч. 2 ст. 100 ЗКУ, згідно з якою земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору.

Вищезазначене також означає, що орендар земельної ділянки, незалежно від того, якою вона буде — пануючою чи обслуговуючою, не має права самостійно укласти договір земельного сервітуту, якщо інше не передбачено договором оренди землі чи відповідною довіреністю, посвідченою у встановленому законом порядку.

Що краще для власника земельної ділянки, яка має виконувати функцію обслуговуючої ділянки: укласти договір земельного сервітуту на безоплатній основі чи дати усну згоду на безоплатне використання своєї земельної ділянки або її частини?

Звісно, краще укласти договір земельного сервітуту на безоплатній основі, ніж дати усну згоду на безоплатне використання своєї земельної ділянки для обслуговування сусідньої ділянки.

По-перше, договір є юридичним документом, що підтверджує факт встановлення земельного сервітуту та його конкретного виду.

По-друге, особа, в інтересах якої встановлено земельний сервітут (сервітуарій), у разі порушення умов використання сервітуту, нестиме юридичну відповідальність.

По-третє, не зважаючи на ту обставину, що сам сервітут є безоплатним, власник обслуговуючої земельної ділянки вправі вимагати у сервітуарія відшкодування збитків, заподіяних внаслідок вчинення дій, передбачених чинним законодавством.

Чи може громадянин (власник земельної частки (паю)), який здає її в оренду, вимагати встановлення земельного сервітуту?

Ні, не може. По-перше, власник земельної частки (паю) не знає точного її місцезнаходження, оскільки частку (пай) не було виділено в натурі (на місцевості). По-друге, право вимагати встановлення земельного сервітуту належить власнику або землекористувачеві (не плутати з орендарем) земельної ділянки, а не земельної частки (паю) (див.: ч. 1 ст. 98 ЗКУ).

Яким чином орендар земельної ділянки може вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування орендованої земельної ділянки та яким є порядок його встановлення?

Така ситуація може виникнути, коли розукрупнення сусідніх земельних ділянок унеможливує доступ орендареві до орендованої ним земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗКУ право вимагати встановлення земельного сервітуту належить власнику або землекористувачеві земельної ділянки. У тому випадку, якщо є потреба у встановленні сервітуту для обслуговування земельної ділянки, яка орендується, необхідно вчинити такі дії:

- орендар звертається до власника земельної ділянки з обґрунтованим листом щодо необхідності встановлення земельного сервітуту;
- власник земельної ділянки, для обслуговування якої необхідно встановити земельний сервітут, у свою чергу звертається до власника сусідньої земельної ділянки, яка має виступати обслуговуючою ділянкою з аргументованою пропозицією укласти договір земельного сервітуту;
- якщо земельна ділянка, що має стати обслуговуючою ділянкою, на момент укладення договору земельного сервітуту теж орендується, то доцільно укласти договір на платній основі;
- після укладення договору земельного сервітуту власник обслуговуючої земельної ділянки має укласти новий договір оренди земельної ділянки з її орендарем. За таких обставин, орендар, укладаючи новий договір оренди, має право вимагати зменшення орендної плати, або ж, залишаючи її незмінною, вимагати компенсації на рівні оплати, встановленої договором земельного сервітуту.

У разі, якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти договір земельного сервітуту, спір належить вирішувати у судовому порядку.

ДОГОВІР ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

м. Городок

15 лютого 2005 р.

Ми, громадянка України **Котлінська Євгенія Францівна** (далі - "Власник"), з одного боку, та громадянин України **Снігурський Петро Михайлович**, (далі - "Сервітуарій") з іншого боку, уклали цей договір про наступне:

1. "Власник" надає "Сервітуарію" право користуватися власною земельною ділянкою, яка знаходиться в селі Бедриківці Городоцького району Хмельницької області, вулиця Грушевського, 5 для:

- проходу;
- проїзду будівельної техніки;
- розвантаження на ній будівельних матеріалів.

2. Вказана земельна ділянка належить "Власнику" на підставі державного акта на право приватної власності на землю від 08 жовтня 2003 р. серії ХГ №1473879, виданого Бедриковецькою сільською радою на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом від 24 липня 2003 р. №2354, виданого Городоцькою державною нотаріальною конторою. Акт зареєстрований у Книзі записів державних актів на право приватної власності на землю за №216.

3. Плата за користування земельною ділянкою встановлюється у розмірі 65 (шістдесят п'ять) грн. на місяць, яка повинна здійснюватися "Сервітуарієм" готівкою не пізніше п'ятого числа кожного місяця.

4. Використання сервітуарієм земельної ділянки не повинно жодним чином призводити до погіршення її стану.

5. "Сервітуарій" повинен використовувати надане йому право таким чином, щоб мінімізувати незручності "Власника" щодо користування належною йому земельною ділянкою.

6. Дія договору припиняється у разі:

а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;

б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом;

є) припинення права "Сервітуарія" на земельну ділянку, що належить йому на підставі державного акта на право приватної власності на землю серії ХГ №1473890, виданого Бедриковецькою сільською радою 16 вересня 2003 р. на підставі її рішення від 10 квітня 2003 р. №23.

7. Всі витрати щодо реєстрації договору несе "Сервітуарій".

8. Договір діє з моменту реєстрації права земельного сервітуту і до 15 листопада 2005 р.

9. Спори щодо цього договору вирішуються в порядку, передбаченому чинним законодавством.

10. Договір укладено у двох примірниках, які зберігаються у кожної із сторін і мають однакову юридичну силу.

Власник:

паспорт НА 397890 від 09.02.1997 р.,
виданий Городоцьким РВ УМВС
України в Хмельницькій обл.;
проживає: м. Городок
Хмельницької області,
вулиця Тельмана, 85;
ідентифікаційний номер 5645199210

Сервітуарій:

паспорт НА 406198 від 29.11.1997 р.,
виданий Городоцьким РВ УМВС
України в Хмельницькій обл.;
проживає в м. Городок
Хмельницької області,
вулиця Шевченка, 12/1 кв. 4;
ідентифікаційний номер 4652008745

_____ Котлінська Є.Ф.
(підпис)

_____ Снігурський П.М.
(підпис)

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 25.03.2005 р. № 2505-IV.
2. Закону України "Про телекомунікації" від 18.11.2003 р. № 1280-IV, з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 25.03.2005 р. № 2505-IV
3. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.2004 р. (із змінами, внесеними згідно із Законом № 2375-IV від 20.01.2005 р.
4. Декрет Кабінету Міністрів України "Про державне мито" від 21.01.1993 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.06.2005 р. № 2705-IV.
5. Постанова Кабінету Міністрів України "Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам" від 19.04.1993 р. № 284, із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ від 14.01.2004 р. № 21.
6. Лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 16.12.2002 № 2-222/6717.
7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. Ред. В.В. Медведчука. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 656 с.
8. Цивільний кодекс України - К. : Істина. -368 с.
9. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. - К. : Істина. - 928 с.
10. Вісник податкової служби України, липень 2003 р., № 25 (259), с.57 // <http://www.visnuk.com.ua>
11. Кулинич П.Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації//<http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/comment5>
12. Про земельні сервітути. Законопроект для обговорення // <http://www.myland.org.ua/ukr/12/169/108/157/172/280/3413>
13. Сервітут за примусом// <http://pai.org.ua/modules.php?name=News&file=article&sid=705>
14. Федорович В.Обмеження прав на землю//<http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=100&d=433>

Глава 4.

**РОЗГЛЯД
І ВИРІШЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ
СПОРІВ**

ВСТУП

Відповідно до Конституції України право власності на землю є гарантованим за умови, що це право було набуто і реалізується суб'єктами такого права виключно відповідно до закону (ст. 14). У разі порушення цього права кожному гарантується його захист у суді (ст. 55). Не позбавлені такого права й особи, які є постійними чи тимчасовими користувачами землі.

Чинне земельне і цивільно-процесуальне законодавство визначає процедури відповідно позасудового та судового захисту прав землевласників та землекористувачів у разі виникнення земельного спору.

Становлення і розвиток сучасних земельних правовідносин, що супроводжуються поступовим збільшенням кількості власників земельних ділянок, передусім виділених на основі земельних часток (паїв), характеризується й збільшенням кількості різного роду спорів, що виникають у зв'язку з реалізацією права власності чи землекористування. За таких обставин зростає й кількість землевласників (землекористувачів), які потребують захисту своїх прав та законних інтересів.

Вважаємо, що питання, висвітлені у цій брошурі, стануть в нагоді не лише власникам землі чи її користувачам, але й усім тим, хто цікавиться питаннями процедури вирішення земельних спорів.

ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ТА ПОРЯДОК ЇХ ПОЗАСУДОВОГО ВИРІШЕННЯ

Що таке земельні спори?

Земельні спори — це вид правовідносин, пов'язаних із розв'язанням розбіжностей, які випливають з порушення права власності та права користування земельною ділянкою, а також відводом або вилученням землі, що виникають між власниками землі та землекористувачами, іншими особами, органами місцевого самоврядування та державними органами, що здійснюють управління земельними ресурсами.

Що відносить чинний Земельний кодекс України до земельних спорів?

Чинний Земельний кодекс України (далі — ЗКУ) не визначає всі можливі види земельних спорів, проте, він перераховує категорії (види) земельних спорів, які підлягають вирішенню тим чи іншим компетентним органом. Перелік таких спорів буде наведено при висвітленні наступних питань.

Ким вирішуються земельні спори?

Відповідно до ч. 1 ст. 158 ЗКУ земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Перелік органів, які уповноважені розглядати та вирішувати земельні спори, є вичерпним і поширювальному тлумаченню не підлягає.

Яка категорія земельних спорів вирішується виключно судом?

Виключно судами вирішуються земельні спори щодо:

- володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб;
- розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей (див.: ч. 2 ст. 158 ЗКУ).

Які земельні спори підлягають вирішенню органами місцевого самоврядування?

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо:

- меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян;
- додержання громадянами правил добросусідства;
- розмежування меж районів у містах (див.: ч. 3 ст. 158 ЗКУ).

Які земельні спори вирішуються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо:

- меж земельних ділянок за межами населених пунктів;
- встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів (див.: ч. 4 ст. 158 ЗКУ). Зазначимо, що органи місцевого самоврядування та органи з питань земельних ресурсів здійснюють виключно позасудовий розгляд і вирішення земельних спорів.

До якого конкретного органу місцевого самоврядування чи органу з питань земельних ресурсів може звертатися заінтересована особа із заявою про розгляд і вирішення земельного спору?

Відповідно до чинного ЗКУ уповноваженими органами місцевого самоврядування вирішувати земельні спори є обласні ради (пп. «з» ст. 8), Київська та Севастопольська міські ради (п. «л» ст. 9), районні ради (п. «е» ст. 10), сільські, селищні, міські ради (п. «й» ст. 12), а також районні ради у містах у разі надання їм таких повноважень відповідними міськими радами (ст. 11). Відповідно до пп. 5 п. «б» ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (21.05.1997 р.) вирішення земельних спорів віднесено до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад.

Відповідно до Указу Президента України «Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів» від 6 січня 1996 р. цю систему складають Державний комітет України по земельних ресурсах і підпорядковані йому Державний комітет Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київське та Севастопольське міські головні управління, районні відділи, міські (міст обласного та районного підпорядкування) управління (відділи) земельних ресурсів та інженери-землевпорядники сіл і селищ. Слід зазначити, що чинне законодавство не визначає переліку органів земельних ресурсів, уповноважених вирішувати земельні спори. Однак є підстави вважати, що такими органами є міські (районні) відділи (управління) земельних ресурсів.

На підставі якого документу розпочинається розгляд земельних спорів у позасудовому порядку?

Відповідно до ч. 1 ст. 159 ЗКУ земельні спори розглядаються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін. Це означає, що заява зацікавленої особи, є підставою для порушення провадження щодо вирішення земельного спору.

Що може бути причиною подання заяви про вирішення земельного спору?

Причинами подання заяви про вирішення земельного спору можуть бути:

- порушення прав та законних інтересів власників землі або землекористувачів;
- територіальний земельний спір;
- уявлення, що невірно склалось у заявника щодо належного йому права або про порушення його права (у цьому випадку подання зазначеної заяви може бути результатом перебування заявника у добросовісній омані стосовно належних йому прав або факту їх порушення).

Що має бути зазначено у заяві про розгляд і вирішення земельного спору у позасудовому порядку та які документи слід долучити до такої заяви?

Чинним ЗКУ не визначено структуру такої заяви. Проте, виходячи із загальних вимог до подібних документів правового характеру, заява має бути достатньо мотивованою, містити чітко сформульовані вимоги.

Подана заява повинна містити повну інформацію стосовно того, між ким, з приводу чого, коли виник земельний спір, яке право було порушено, на яких документах це право ґрунтується тощо.

Вимога щодо вмотивованості заяви означає, що разом з нею мають бути подані документи, які підтверджують наявність у заявника порушеного або спірного права, а також факту його останнього порушення. Поруч з цим, у заяві може бути зазначено про відсутні у заявника документи (які своїм змістом можуть підтверджувати ті чи інші юридично значимі обставини) та їх місцезнаходження, а також про осіб, які можуть підтвердити або спростувати обставини, що мають значення для правильного вирішення спору.

Протягом якого строку має бути розглянуто земельний спір у позасудовому порядку?

Відповідно до ч. 1 ст. 159 ЗКУ земельний спір має бути розглянутий органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органом місцевого самоврядування у місячний термін з дня подання заяви. Це означає, що строк, протягом якого «земельні спори розглядаються», охоплює проміжок часу, який починає спливати з моменту подання заяви зацікавленої особи (сторонни спору) до уповноваженого органу, до дня першого розгляду спору.

За якою процедурою здійснюється розгляд земельних спорів у позасудовому порядку?

Чинним ЗКУ процедура розгляду земельних спорів регламентована недостатньо. Зокрема, таку процедуру визначають декілька положень ст. 159

ЗКУ. Але ці положення в сукупності не дають змоги уявити порядок розгляду земельного спору навіть в загальних рисах. Так, частини 2 і 3 вказаної вище статті лише передбачають, що:

- земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору;
- у разі відсутності однієї із сторін при першій спробі вирішити питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання — розгляд спору переноситься;
- повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин;
- відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

Проте, незважаючи на відсутність чіткої регламентації розгляду земельних спорів, на практиці, зазвичай, земельні спори розглядаються за процедурою, яка складається з п'яти стадій:

- 1) порушення земельного спору;
- 2) підготовка до його розгляду;
- 3) розгляд та розв'язання земельного спору;
- 4) виконання рішення;
- 5) оскарження рішення щодо земельного спору.

Що таке порушення земельного спору?

На стадії порушення земельного спору орган, що вирішує земельний спір, зобов'язаний прийняти заяву про розв'язання земельного спору (перевіряючи, чи відноситься вирішення такого спору до його компетенції). Якщо спір не відноситься до компетенції цього органу, останній вправі повернути заяву, відмовивши у вирішенні земельного спору та вказавши на уповноважений орган, якому підвідомче таке вирішення.

Що таке підготовка до розгляду земельного спору?

Після завершення стадії порушення земельного спору починається наступна стадія — *підготовка земельного спору до розгляду*, яка передбачає підготовку матеріалів справи для вирішення спору по суті. Проведення у цій стадії не є достатньо врегульованим положеннями ЗКУ: лише у ч. 1 ст. 159 зазначено, що ця стадія має тривати не більше одного місяця з моменту подання заяви. За змістом положень ЗКУ протягом цієї стадії орган, що вирішує земельний спір, зобов'язаний:

- зареєструвати справу, дослідити подані документи, проаналізувати особисто викладені заявником аргументи посадовій особі, що перевіряє заяву, зокрема, висловлені під час подання заяви;
- дослідити документи та інші докази;

- прийняти та розглянути клопотання; прийняти усні та письмові пояснення зацікавлених сторін щодо предмета спору та суті справи;
- повідомити іншу сторону спору про прийняття заяви та порушення провадження щодо вирішення земельного спору;
- роз'яснити сторонам їх права та обов'язки при розгляді земельного спору;
- надати можливість стороні (сторонам) ознайомитися з матеріалами справи (заявою, доданими документами, іншими доказами, клопотаннями та рішеннями по них, запереченнями тощо), самостійно подавати клопотання, пояснення та заперечення щодо предмета спору та процедури його вирішення тощо.

Чинний ЗКУ не містить заперечень проти створення погоджувальних комісій. У разі виникнення складного спору можливим є дослідження певними посадовими особами ситуації на місцях з метою встановлення фактичних обставин порушення суб'єктивних прав заявника. За результатами такого дослідження складаються акти, що підписуються посадовими особами, які брали участь у їх проведенні, та сторонами спору.

На стадії підготовки матеріалів справи до розгляду, а також на всіх подальших стадіях (до моменту прийняття рішення) за сторонами зберігається право подати клопотання про припинення розгляду спору за примиренням сторін.

Що таке розгляд та розв'язання земельного спору?

На стадії *розгляду та розв'язання земельного спору* відбувається розгляд та вирішення спору по суті, а також винесення рішення. Порядок провадження у цій стадії визначається положеннями ч. 2 та 3 ст. 159 ЗКУ. Земельні спори, належним чином підготовлені до цієї стадії, розглядаються на сесіях відповідних рад або засіданнях їх виконавчих комітетів (органів), засіданнях органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Сторони спору, будучи належним чином повідомлені про час та місце його розгляду, зобов'язані взяти участь у його розгляді. Виходячи із змісту ч. 2 цієї статті, особа має право, навіть без поважної причини, пропустити лише перше засідання уповноваженого органу щодо вирішення земельного спору. Сторона спору може також завчасно подати офіційну згоду на розгляд питання по земельному спору без її участі. У такому разі, компетентний орган, маючи достатньо матеріалів (відомостей) та інших доказів для вирішення спору по суті і за відсутності потреби в отриманні заперечень чи пояснень іншої сторони, приймає рішення про розгляд спору без участі однієї із сторін. В іншому випадку орган, що розглядає спір, повинен перенести розгляд спору по суті на інший день. Повторна неявка сторони на розгляд питання щодо земельного спору може мати місце лише з поважних причин, про які має бути повідомлено органу, що вирішує земельний спір. Такими поважними причинами можуть бути хвороба сторони спору (її близького родича або члена сім'ї), перебуван-

ня у відрядженні, тимчасовий виїзд з постійного місця проживання за умовами та характером роботи тощо.

Розв'язання земельного спору здійснюється шляхом прийняття рішення за результатами його розгляду. Слід зазначити, що положення глави 25 ЗКУ структуру рішення щодо земельного спору, як і самої заяви, не визначає. Проте, виходячи з необхідності дотримання принципу законності, обґрунтованості та вмотивованості рішення, воно має складатися з таких частин: вступної, описової, мотивувальної та резолютивної.

У вступній частині мають міститися відомості про дату і місце прийняття рішення, орган, що його ухвалив, назва цього правового документа, прізвища (найменування) всіх зацікавлених осіб, які брали участь у розгляді справи, тощо. Рішення щодо спору має бути індивідуальним актом і не може містити рішень з інших питань.

В описовій частині зазначаються відомості про виникнення матеріальних правовідносин та спору, пов'язаного з ними, а також позиції зацікавлених сторін.

Мотивувальна частина є аналітичною частиною рішення, в якій має міститися правове, а також фактичне обґрунтування тих висновків, яких дійшов орган під час розгляду земельного спору. *У мотивувальній частині* мають бути наведені норми матеріального права, що стали підставою вирішення справи, та норми процесуального права, якими керувався орган при прийнятті справи до розгляду, обранні процедури вирішення питань, пов'язаних із здійсненням провадження щодо розв'язання конкретного земельного спору.

У резолютивній частині повинен бути у стислій та чіткій формі сформульований висновок як кінцевий результат розгляду земельного спору. У ній зазначаються відомості про порядок виконання рішення, про час вступу рішення в силу та можливість і строки його оскарження. Крім цього, у рішенні щодо земельного спору повинен бути визначений суб'єкт та порядок його виконання: орган (ним згідно з ч. 2 ст. 161 ЗКУ є той самий орган, що ухвалив рішення) чи його посадова особа; за допомогою яких дій забезпечується той правовий результат, що передбачається таким рішенням. Відповідно до ч. 4 ст. 161 ЗКУ у рішенні також мають міститися відомості про термін його виконання.

Розгляд земельного спору органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів завершується проголошенням рішення, якщо розгляд спору з тих або інших причин не було перенесено. Момент проголошення рішення, за загальним правилом, є часом його прийняття.

Які права та обов'язки мають сторони під час розгляду земельного спору у позасудовому порядку?

Сторони, які беруть участь у вирішенні земельного спору, мають право знайомитися з матеріалами провадження, робити з них виписки, брати участь

у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його (див.: ст. 160 ЗКУ).

Перелік прав та обов'язків сторін при розгляді земельного спору, визначений положеннями зазначеної вище статті, не є вичерпним.

По-перше, частина прав сторін земельного спору передбачена в інших статтях глави 25 ЗКУ, зокрема: право бути завчасно повідомленим про час і місце розгляду справи, право сторони дати офіційну згоду на розгляд спору за її відсутності (ч. 2 ст. 159 ЗКУ), право сторони вимагати від вищестоящого органу або суду призупинення виконання рішення або продовження терміну його виконання (ч. 4 ст. 161 ЗКУ). По-друге, частина прав сторін впливає з необхідності забезпечення вмотивованості, законності та обгрунтованості рішення.

В який термін прийняте рішення має бути передано сторонам земельного спору?

Відповідно до ч. 5 ст. 159 ЗКУ рішення, що було прийняте органом, уповноваженим вирішувати земельні спори, має бути передано сторонам у 5-денний термін з часу його прийняття.

Що таке виконання рішення щодо земельного спору?

Порядок виконання рішення щодо земельного спору — це сукупність заходів та дій, що здійснюються органами та їх уповноваженими посадовими особами, в межах наданих законодавством повноважень, щодо відновлення порушеного суб'єктивного права чи охоронюваного інтересу шляхом виконання прийнятого уповноваженим органом у позасудовому порядку рішення щодо розв'язання земельного спору. Земельним законодавством не визначається перелік заходів, необхідних для забезпечення виконання рішень щодо земельних спорів та суб'єктів їх здійснення.

Серед положень глави 25 ЗКУ не міститься правил про порядок виконання рішення щодо земельного спору. Однак, як впливає із ст. 159, 161 ЗКУ, орган, що розглянув земельний спір та ухвалив щодо нього рішення, визначає не тільки порядок його виконання, але й має вживати заходів для виконання свого рішення.

Хто здійснює виконання рішень, прийнятих за результатами розгляду земельних спорів у позасудовому порядку?

Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється тим органом, який прийняв таке рішення (ч. 2 ст. 161 ЗКУ). Цей нормативний припис означає, що орган місцевого самоврядування чи орган з питань земельних ре-

курсів не вправі доручати виконання прийнятого рішення будь-якому іншому державному органу.

Що таке оскарження рішення щодо земельного спору?

Відповідно до ч. 5 ст. 158 ЗКУ рішення органу місцевого самоврядування та органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів з приводу розв'язання земельного спору не є остаточним. У разі незгоди однієї сторони із зазначеним рішенням або його частиною, вона вправі звернутися до суду (з вимогою вирішення земельного спору по суті). При цьому, оскільки йдеться про вирішення спору, справа має розглядатися в порядку позовного провадження. За таких обставин, суд, будучи не зв'язаний будь-якими рішеннями органу, що розглядав земельний спір у позасудовому порядку, повинен вирішити спір між сторонами по суті. Це пояснюється тією обставиною, що порушення норм матеріального та процесуального права під час позасудового розгляду земельного спору не входить у безпосередній предмет судового дослідження при самостійному розгляді земельного спору в порядку позовного провадження. Документи та інші матеріали, зібрані під час позасудового розгляду земельного спору, можуть бути використані при поданні позову (ч. 4 ст. 137 ЦПК), а також під час провадження в суді, якщо зазначені матеріали відповідають вимогам, що висуваються до доказів у цивільному процесі (глава 4 ЦПК). Таким чином, рішення органу, що здійснив позасудовий розгляд земельного спору, не є обов'язковим для суду, який розглядає справу з приводу цього ж земельного спору.

Оскарження рішення є останньою стадією вирішення земельного спору. Це пов'язано з тим, що таке оскарження виключає будь-яку можливість виконання рішення, і яка має місце лише у тому випадку, якщо з таким рішенням по земельному спору, ухваленим у позасудовому порядку, згодна кожна із сторін і жодною із сторін не подана позовна заява про розв'язання цього земельного спору судом у порядку позовного провадження і суд не відмовив у її прийнятті (ч. 2 ст. 136 ЦПК*), а також не повернув заяву, вважаючи її неподаною (ст. 139 ЦПК*).

Чи є обов'язковим для сторін спору відповідне рішення органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

Безпосередню відповідь на це запитання чинний ЗКУ не дає. Проте, висновок про обов'язковість чи необов'язковість рішення органу, який вирішив земельний спір, можна зробити, проаналізувавши відповідні норми ЗКУ.

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

Так, рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування вступають в силу з моменту їх прийняття. Оскарження зазначених рішень у суді призупиняє їх виконання (ч. 1 ст. 161 ЗКУ). Це означає, що одна із сторін спору може не погодитись з прийнятим рішенням та оскаржити його у суді, що є правом сторін, яке передбачено ст. 160 ЗКУ. Таким чином, незгода однієї із сторін із прийнятим рішенням, що підтверджується фактом подання позовної заяви та прийняття її судом, призупиняє її обов'язковість. Іншими словами, якщо законом передбачено можливість оскарження прийнятого рішення будь-якого компетентного органу, то воно є неостаточним, а отже і обов'язковим для сторони, яка з ним не погоджується. Слід зазначити, що рішення щодо земельного спору характеризується обов'язковістю до моменту прийняття судом позовної заяви від особи, яка не погодилась з таким рішенням.

Протягом якого строку сторона спору, яка не погоджується з прийнятим рішенням, може оскаржити його у суді?

Строк, протягом якого сторона у разі незгоди з прийнятим рішенням може оскаржити його у суді, чинним ЗКУ не визначено. Проте, на практиці орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у прийнятому рішенні щодо земельного спору визначає не лише порядок його виконання, як це передбачено ч. 4 ст. 159 ЗКУ, але й можливість та строк оскарження такого рішення. Зазвичай, цей строк не є більшим, ніж десять днів.

Чи може виконання рішення по земельних спорах бути призупинено або продовжено його термін?

Відповідно до ч. 4 ст. 161 ЗКУ зацікавленій стороні надано право звернутися до суду або до уповноваженого органу з клопотанням про призупинення виконання рішення щодо земельного спору або про продовження терміну його виконання.

Зауважимо, що цією нормою не охоплюється ситуація, коли сторона, яка не погоджується з рішенням органу місцевого самоврядування та органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів щодо земельного спору, звертається до суду. У такій ситуації в будь-якому випадку призупиняється виконання рішення, як про це зазначено у ч. 1 ст. 161 ЗКУ, і додатково звертатися до суду з клопотанням про призупинення виконання рішення по земельному спору немає потреби, оскільки саме по собі звернення особи до суду з позовною заявою з проханням про вирішення того самого земельного спору є для цього достатньою правовою підставою.

Призупинення виконання передбачає припинення всіх дій, спрямованих на виконання відповідними органами позасудового вирішення земельних спорів чи їх посадовими особами певного рішення, незалежно від стадії такого виконання.

Клопотання про продовження терміну виконання рішення може мати місце, якщо цей термін чітко зазначений у самому рішенні або впливає з його змісту.

В яких випадках і ким відшкодовуються збитки або втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства?

У разі виникнення спору щодо відшкодування збитків та компенсації втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства, прийняття відповідного рішення є компетенцією суду, а не органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Під втратами сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва розуміються втрати, передбачені ст. 207 ЗКУ, які включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель, що відбулися в результаті порушення земельного законодавства. Зазначені втрати підлягають компенсації, яка зараховується на спеціальні рахунки відповідно Автономній Республіці Крим, обласним радам, районним радам, міським, сільським, селищним радам, міським радам Києва та Севастополя у розмірах, визначених ст. 209 ЗКУ. Ці втрати не включають збитки, які завдані власникам і землекористувачам цими ж порушеннями земельного законодавства та підлягають відшкодуванню останнім. Вони відшкодовуються окремо та незалежно від компенсації втрат виробництва (див. ч. 4 ст. 207 ЗКУ). Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначаються положеннями глави 24 ЗКУ.

ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ СУДОМ

Чи є вичерпним, визначений чинним ЗКУ, перелік земельних спорів, що належать до компетенції суду?

Відповідно до ч. 2 ст. 158 ЗКУ підвідомчими виключно судам є спори щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Цей перелік земельних спорів не є вичерпним, оскільки згідно з приписом ч. 2 ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. Постановою Пленуму Верховного Суду України від 01.11.1996 р. «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» визначено, що: судам підвідомчі всі спори про захист прав і свобод громадян; суд не вправі відмовити особі в прийнятті позовної заяви чи скарги лише з підстави, що її вимоги можуть бути розглянуті в передбаченому законом досудовому порядку (п. 8). Прикладом такого досудового (позасудового) порядку вирішення спорів є вирішення спорів, що розглядаються органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Відповідно до ст. 55 Конституції України кожній людині також гарантовано право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

До якого суду належить звертатися громадянинуві у разі виникнення земельного спору?

У разі виникнення земельного спору громадянину належить звертатися до місцевого суду. Відповідно до Закону України «Про судоустрій України» від 07.02.2002 р. місцевими судами загальної юрисдикції є районні, районні у містах, міські та міськрайонні суди (ст. 21).

З яким процесуальним документом повинен звертатися громадянин до суду для вирішення земельного спору — позовною заявою чи скаргою?

Якщо земельний спір виник у зв'язку із наявністю перешкод у реалізації власником землі чи її користувачем передбачених законом прав, спричинених фізичними чи юридичними особами, то такий власник (землекористувач) вправі звернутися до суду із позовною заявою. Підставою для такого звернення має бути наявність у власника (землекористувача) права матеріально-правової вимоги, іншими словами — повинен мати місце спір про право.

Якщо ж реалізації власником землі чи її користувачем передбачених законом прав перешкоджають рішення, дії або бездіяльність органів державної

влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб, то такий власник (землекористувач) вправі звернутися до суду із відповідною скаргою. Порядок розгляду судом скарг на рішення, дії або бездіяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб регламентується главою 31-А (Цивільного процесуального кодексу України – далі ЦПК*). Проте, хоча земельні правовідносини між громадянами та суб'єктами публічної влади можуть носити спірний характер, це не означає, що між ними існує земельний спір, в основі якого є спір про право. У зв'язку з цим, питання, що стосуються цього виду правовідносин, розглядатися у цій брошурі не будуть. Натомість, будуть більш повно висвітлені питання, що стосуються розгляду цивільних справ в порядку позовного провадження.

Що має бути обов'язково відображено у позовній заяві?

Позовна заява подається до суду в письмовій формі і повинна містити в собі:

- 1) назву суду, до якого подається заява;
- 2) точну назву позивача і відповідача, їх місце проживання або знаходження, а також назву представника позивача, коли позовна заява подається представником;
- 3) зміст позовних вимог;
- 4) виклад обставин, якими позивач обґрунтовує свої вимоги;
- 5) зазначення доказів, що стверджують позов;
- 6) зазначення ціни позову;
- 7) підпис позивача або його представника із зазначенням часу подання заяви.

Позовна заява у випадках, коли до її подання постановлялася ухвала про вжиття запобіжних заходів, повинна містити окрім вищезазначених пунктів, відомості про вжиття запобіжних заходів (накладення арешту на майно, що належить особі, щодо якої вжито запобіжні заходи, і знаходиться в неї або в інших осіб) (див.: ст. 622, чч. 1, 2, 4 ст. 137 ЦПК*).

Як потрібно сформулювати зміст позовних вимог у позовній заяві?

Зауважимо, що позовними вимогами є конкретні та чітко сформульовані у позовній заяві вимоги до відповідача — особи, яка на думку позивача порушила його законні права та інтереси, що впливають із земельних правовідносин. Зазвичай, позовні вимоги викладаються одним чи кількома пунктами у заключній частині позовної заяви після слова «ПРОШУ». Варто пам'ятати, що позовні вимоги мають стосуватися відповідача. Це означає, що у позовних вимогах має міститися прохання до суду зобов'язати відповідача вчинити

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

певні дії (відшкодувати, повернути, привести у попередній стан тощо), а не вчинити ці дії замість відповідача. Наприклад, буде вважатися неправильно сформульованою вимога таким чином: «повернути належну мені земельну ділянку» чи «сплатити борг у сумі _____ грн. щодо невиконання орендної плати у строки, визначені договором». Натомість, позовні вимоги мають формулюватися таким чином: «зобов'язати відповідача повернути належну мені земельну ділянку» чи «зобов'язати відповідача сплатити борг у сумі _____ грн. щодо невиконання орендної плати у строки, визначені договором» тощо.

Які документи (їх копії) необхідно долучити до позовної заяви?

Відповідно до ч. 5 ст. 120 ЦПК* до позовної заяви додаються письмові докази, а якщо позовна заява подається представником позивача — також довіреність чи інший документ, що стверджує повноваження представника.

Чим визначається ціна позову та хто її встановлює?

Відповідно до ст. 65 ЦПК* ціна позову визначається:

- у позовах про стягнення грошей — стягуваною сумою;
- у позовах про витребування майна — вартістю відшукуваного майна;
- у позовах про зменшення або збільшення платежів — сумою, на яку зменшуються або збільшуються платежі, але не більше як за один рік;
- у позовах про припинення платежів або видач — сукупністю платежів, що залишилися, але не більше як за один рік;
- у позовах, які складаються з кількох самостійних вимог — загальною сумою всіх вимог, за винятком вимог про відшкодування моральної (немайнової) шкоди.

Ціну позову вказує позивач. Коли зазначена ціна явно не відповідає дійсній вартості стягуваного, то ціну позову встановлює суддя, постановляючи про це ухвалу. Якщо в момент пред'явлення позову встановити точну його ціну неможливо, розмір мита попередньо визначає суддя з наступним стягненням недоплаченого або з поверненням переплаченого мита відповідно до ціни позову, встановленої судом при вирішенні справи (ст. 66 ЦПК).

Що слід розуміти під письмовими доказами?

Письмові докази — це документи та інші матеріали, що містять закріплені за допомогою знаків відомості, зміст яких підтверджує або спростовує обставини, що підлягають доказуванню в цивільних справах.

Зазвичай, письмовими доказами є тексти на папері чи інші матеріали, що містять у собі відомості про обставини, які мають значення для справи.

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

Письмові докази слід подавати в оригіналі або в належним чином засвідченій копії. Якщо подано копію, то суд за клопотанням осіб, які беруть участь у справі, або з власної ініціативи вправі, у разі необхідності, вимагати подання оригіналу. Оригінали документів подаються, коли обставини справи відповідно до законодавства мають бути засвідчені тільки такими документами. Якщо подання письмових доказів до суду ускладнено (наприклад, через їх чисельність або лише частина з них має значення для справи), суд може вимагати подання належно засвідчених витягів з них або провести огляд у місці їх знаходження (ст. 49, 50 ЦПК*).

Чи потрібно сплачувати державне мито за подання позовної заяви чи скарги до суду?

Так, потрібно. Статтею 3 Декрету КМУ «Про державне мито» від 21.01.1993 р. встановлено ставки державного мита в таких розмірах:

- із позовних заяв — 1 відсоток ціни позову, але не менше 3 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і не більше 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;
- із скарг за неправомірні дії органів державного управління і службових осіб, що ущемляють права громадян — 0,2 неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

В яких випадках суд може відмовити у прийнятті позовної заяви до провадження?

Питання про прийняття позовної заяви у цивільній справі вирішується суддею одноосібно.

Суддя відмовляє в прийнятті заяви за умови:

- 1) якщо заява не підлягає розглядові в судах;
- 2) якщо є таке, що набрало законної сили, постановлене по спору між тими ж сторонами, про той же предмет і з тих же підстав рішення суду чи ухвала суду про прийняття відмови позивача від позову або про затвердження мирової угоди сторін;
- 3) якщо в провадженні суду є справи по спору між тими ж сторонами, про той же предмет і з тих же підстав;
- 4) якщо справа не підсудна даному судові;
- 5) якщо заява подана недієздатною особою;
- 6) якщо заяву від імені заінтересованої особи подано особою, яка не має повноважень на ведення справи.

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

Суддя, відмовляючи в прийнятті заяви, постановляє про це мотивовану ухвалу. Відмова судді в прийнятті заяви з підстав, передбачених ЦПК* не перешкоджає повторному зверненню до суду з заявою в тій же справі, якщо буде усунуто допущене порушення (див.: ст. 136 ЦПК*).

Які наслідки подання позовної заяви, що не відповідає вимогам закону?

Якщо позивач подав до суду позовну заяву, яка не відповідає вимогам, що стосуються її змісту, форми та кількості копій заяви (відповідно до кількості відповідачів), або не сплатив державне мито, то суддя, встановивши ці обставини, постановляє ухвалу про залишення заяви без руху, про що повідомляє позивача і надає йому строк для виправлення недоліків. У разі усунення позивачем вказаних суддею недоліків у встановлений ним строк, позовна заява вважається поданою в день первісного її подання до суду. В протилежному випадку – заява вважається неподаною і повертається позивачеві, про що суддя постановляє мотивовану ухвалу (див.: ст. 137-139 ЦПК*).

Що таке позовна давність та з якого моменту починається її перебіг?

Позовна давність – це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу. Чинним Цивільним кодексом України (далі – ЦКУ) загальна позовна давність встановлена тривалістю у три роки.

Перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила. Перебіг позовної давності за вимогами про визнання недійсним правочину (наприклад, продажу земельної ділянки), вчиненого під впливом насильства, починається від дня припинення насильства. Перебіг позовної давності за вимогами про застосування наслідків нікчемного правочину починається від дня, коли почалося його виконання.

У разі порушення цивільного права або інтересу неповнолітньої особи позовна давність починається від дня досягнення нею повноліття.

За зобов'язаннями з визначеним строком виконання перебіг позовної давності починається зі спливом строку виконання (див.: ст. 256, 257, 261 ЦКУ).

Протягом якого строку земельний спір має бути вирішений судом?

Статтею 157 ЦПК* визначено, що усі справи, окрім трудових та справ про стягнення аліментів і про відшкодування шкоди, заподіяної каліцтвом або

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

іншим ушкодженням здоров'я, після призначення їх до слухання повинні бути розглянуті у п'ятнадцятиденний строк.

Підготовка справи до судового розгляду повинна бути проведена не більше як у семиденний строк, а у виключних випадках по складних справах цей строк може бути продовжений до двадцяти днів з дня прийняття заяви (ст. 146 ЦПК*).

Це означає, що згідно із чинним ЦПК максимальний строк з моменту прийняття позовної заяви до її розгляду не може перевищувати тридцяти п'яти днів. У цей строк не входять проміжки (періоди) часу, коли провадження у справі зупинено, оскільки із зупиненням провадження зупиняються і всі поточні, але ще не закінчені по ньому строки. Зупинення строків починається з тієї події, внаслідок якої суд зупинив провадження. З дня відновлення провадження перебіг процесуальних строків продовжується (ст. 88 ЦПК*).

Якими правами користуються сторони під час вирішення земельного спору судом?

Сторонами земельного спору, що розглядається судом внаслідок прийняття судом до провадження позовної заяви, є позивач і відповідач. Зокрема, відповідно до чинного законодавства сторони мають рівні процесуальні права (у т.ч. щодо надання доказів, їх дослідження та доведення перед судом їх переконливості) і зобов'язані ними добросовісно користуватися, а також виявляти взаємну повагу до прав і охоронюваних законом інтересів іншої сторони, вживати заходів до всебічного, повного та об'єктивного дослідження всіх обставин справи. Окрім цього, сторони мають право знайомитися з матеріалами справи, робити з них витяги; одержувати копії рішень, ухвал, постанов і інших документів, що є у справі; брати участь у судових засіданнях, подавати докази, брати участь в їх дослідженні, заявляти клопотання та відводи, давати усні і письмові пояснення судові, подавати свої доводи, міркування та заперечення; оскаржувати рішення і ухвали суду, а також користуватись іншими процесуальними правами, наданими їм законом (ст. 15, 99, 103 ЦПК*).

Які додаткові витрати (окрім сплати державного мита) може понести позивач у зв'язку із розглядом і вирішенням судом земельного спору?

Окрім сплати державного мита позивач може понести витрати, пов'язані з розглядом справи у суді, тобто — судові витрати. Зокрема, стороні, на користь якої постановлено рішення, суд присуджує з другої сторони всі судові

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

витрати, навіть якщо сторона і була звільнена від оплати судових витрат на користь держави. Якщо позов задоволено частково, судові витрати присуджуються позивачеві пропорційно до розміру задоволених судом позовних вимог, а відповідачеві — пропорційно до тієї частини позовних вимог, в якій позивачеві відмовлено.

Судові витрати, понесені судом, стягуються з кожної сторони пропорційно до тієї частини позову, щодо якої рішення постановлено проти неї, і зараховуються в доход держави. Коли сторона, на користь якої постановлено рішення, звільнена від судових витрат, то судові витрати стягуються з другої сторони у дохід держави (ч.1-3 ст. 75 ЦПК*).

Що собою являє судовий розгляд та яку роль відіграють у ньому сторони земельного спору?

Судовий розгляд — це самостійна стадія цивільного процесу, в якій за встановленою чинним законодавством процедурою у формі судового засідання розглядаються і вирішуються цивільні справи, зокрема й ті, що впливають із земельних правовідносин.

Судове засідання складається з чотирьох частин:

- підготовчої;
- дослідження обставин справи і перевірка доказів (розгляд справи по суті);
- судових дебатів;
- постановлення і оголошення рішення.

Сторони у судовому засіданні відіграють основну роль, оскільки вони за допомогою визначених ЦПК процесуальних засобів на основі змагальності і рівноправності намагаються довести суду висунуті позовні вимоги чи заперечення проти них, відстоюючи тим самим свої законні права чи інтереси.

У чому полягає сутність підготовчої частини судового засідання?

На цьому етапі судового засідання суд вирішує питання щодо: можливості розгляду справи в конкретному судовому засіданні (даним складом суду, секретарем судового засідання) за участі осіб, які є стороною у справі, а також інших учасників процесу (свідків, експертів, перекладачів) та за наявних у справі доказів. Завдання цієї частини реалізуються послідовним здійсненням встановлених ст. 165-177 ЦПК* процесуальних дій:

1) відкриттям головуючим (суддею) судового засідання і оголошення про розгляд справи;

2) перевіркою явки учасників процесу і встановленням особи тих, хто з'явився, а також з'ясуванням повноважень службових осіб і представників;

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

3) роз'ясненням перекладачеві його прав та обов'язків, попередженням його про кримінальну відповідальність згідно зі ст. 384, 385 КК України за завідомо неправдивий переклад та за відмову без поважних причин від виконання покладених на нього обов'язків;

4) видаленням свідків із зали судового засідання та оголошенням голову-ючим складу суду, а також прізвища секретаря судового засідання, прокурора, експерта, перекладача і роз'ясненням особам, які беруть участь у справі, їх право заявляти відвід з підстав, передбачених ст. 18, 19, 22 ЦПК*;

5) розглядом заяв про відвід;

6) роз'ясненням голову-ючим: якщо заяву про відвід відхилено або відвід не був заявлений, учасникам розгляду справи, їх процесуальних прав та обов'язків, передбачених ст. 99, 103*; а у випадку, якщо будуть заявлені клопотання на їх реалізацію, вирішенням заяви негайно, постановляючи про це ухвалу;

7) вирішенням питання про можливість розгляду справи у зв'язку з неявкою сторін, інших осіб, які беруть у ній участь, свідків або експертів (ст. 172-176 ЦПК*);

8) за відсутності обставин, які унеможливають розгляд справи, роз'ясненням експертові його прав та обов'язків, попередженням його про кримінальну відповідальність згідно зі ст. 384, 385 КК за відмову від виконання покладених на нього обов'язків або за дачу завідомо неправдивого висновку.

У чому полягає сутність дослідження обставин справи і перевірки доказів?

На цьому етапі судового засідання справа розглядається по суті. Після доповіді судді голову-ючий з'ясовує, чи підтримує позивач свої вимоги, чи визнає відповідач позов, чи бажають сторони закінчити справу мировою угодою або звернутися за вирішенням спору до третейського суду (ст. 178 ЦПК*). Заявлені відмова позивача від позову, визнання відповідачем позову, мирова угода сторін розглядаються в порядку, встановленому ст. 175 ЦПК*. Суд роз'яснює їм наслідки відповідних процесуальних дій. Про прийняття відмови від позову або затвердження мирової угоди сторін суд постановляє ухвалу, якою одночасно закриває провадження у справі. В разі неприйняття судом відмови від позову, визнання відповідачем позову і незатвердження мирової угоди сторін суд постановляє про це ухвалу і продовжує розгляд справи. Для цього заслуховуються пояснення позивача та третьої особи, яка бере участь на його стороні, а також пояснення інших осіб, які беруть участь у справі (ст. 180 ЦПК*). В процесі дослідження пояснень особи, які беруть участь у справі, можуть одна одній ставити запитання. Оголошуються їхні письмові пояснення, одержані в

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

порядку виконання окремих доручень і забезпечення доказів (ст. 33, 36 ЦПК*). Після цього суд, заслухавши пояснення сторін та інших осіб, які беруть участь у справі, встановлює порядок допиту свідків, експертів і дослідження інших доказів. Свідки допитуються за правилами, встановленими ст. 182-185 ЦПК*. Після допиту свідків, викликаних до суду, головуючий оголошує їх свідчення, зафіксовані в письмовій формі у протоколі судового засідання і одержані в порядку, передбаченому ст. 33, 36, 45, 176 ЦПК*. Потім у судовому засіданні досліджуються письмові докази за правилами, встановленими ст. 186, 187 ЦПК*.

Якщо до справи були долучені речові докази, то їх дослідження у судовому засіданні провадиться у порядку, встановленому ст. 187 ЦПК*. Письмові докази, а також протоколи їх огляду, складені в порядку виконання окремих доручень, забезпечення доказів, їх огляду на місці, оголошуються у судовому засіданні та пред'являються для ознайомлення особам, які беруть участь у справі, а в необхідних випадках — також експертам і свідкам.

Речові докази оглядаються судом, пред'являються для ознайомлення особам, які беруть участь у справі, а в необхідних випадках — також експертам і свідкам. Якщо докази оглядалися в порядку виконання окремого доручення, забезпечення доказів, то протоколи їх огляду оголошуються у судовому засіданні, а особи, які беруть участь у справі, можуть дати свої пояснення з приводу таких протоколів. Якщо у справі була призначена експертиза, то після цього в судовому засіданні досліджується висновок експерта в порядку, встановленому ст. 189 ЦПК*.

У деяких справах можуть брати участь прокурор, уповноважені представники органів державної влади, органів місцевого самоврядування для оголошення висновку з метою здійснення покладених на них обов'язків і для захисту прав громадян та законних інтересів інших осіб (ч. 2 ст. 121 ЦПК*). Судді, особи, які беруть участь у справі, можуть ставити запитання представникові вказаних органів з метою роз'яснення оголошеного висновку. Закінчується ця частина судового розгляду тим, що головуючий надає сторонам та іншим особам, які беруть участь у справі, можливість для додаткового пояснення. Після їх заслуховування суд виносить ухвалу про закінчення з'ясування обставин справи та перевірки їх доказами і переходить до судових дебатів.

У чому полягає сутність судових дебатів?

Судові дебати — частина судового засідання, що складається з промов сторін та інших осіб, які беруть участь у справі, де висловлюються підсумкові висновки стосовно дослідження обставин справи, з приводу всього фактич-

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

ного матеріалу і доказів, перевірених та з'ясованих у процесі доказування; висловлюються пропозиції щодо задоволення правових вимог і на підставі яких норм права. Під час судових дебатів може виникнути необхідність додаткового з'ясування обставин, що мають значення для справи. В таких випадках суд поновляє своєю ухвалою розгляд справи по суті. Після додаткового з'ясування обставин і дослідження нових доказів суд постановляє ухвалу про закінчення розгляду справи по суті й переходить до судових дебатів (ст. 196 ЦПК*), які проводяться у порядку, встановленому ст. 194 ЦПК*. В завершення судових дебатів сторони обмінюються репліками.

Що таке репліка?

Репліка – це стисла, коротка повторна промова учасників судового засідання в завершення судових дебатів із запереченням з питань, які мають значення для правильного вирішення справи.

Заперечення в репліках можуть торкатися будь-якого питання, що стосується обставин справи. Під час розгляду цивільних справ вона може стосуватися заявленого позову, його ціни, їх обґрунтування або заперечення, а також тлумачення окремих доказів, якщо попередні висловлювання в промові учасника судових дебатів зачіпають інтереси цивільного позивача чи відповідача. Після завершення основних промов учасників судових дебатів головуєчий запитує, чи не бажають останні обмінятися репліками. Учасник, який виявив таке бажання, повинен пояснити, з приводу чия промова і в якій її частині бажає виступити з реплікою. Скористатись реплікою – це право, а не обов'язок учасника судових дебатів. Використання репліки для доповнення або зміни своєї промови в дебатах не допускається.

Репліка, як і основна промова в судових дебатах, часом не обмежується, проте головуєчий має право зупинити промовця, якщо він повторює висловлене, виходить за межі розглядуваної справи, допускає нетактовні або неетичні висловлювання щодо інших учасників судового засідання.

Кожний учасник судових дебатів може виступити з реплікою один раз. Під час розгляду цивільної справи право останньої репліки належить відповідачу і його представнику.

Основне призначення репліки полягає у тому, щоб привернути увагу суду до можливого перекручення фактів, домислів та принципово неправильних суджень, допущених учасниками судових дебатів як у своїх промовах, так і у вже висловлених репліках.

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

У чому полягає сутність постановлення і оголошення рішення?

Заключною частиною розгляду справи після судових дебатів є постановлення судом рішення у нарадчій кімнаті (ст. 197 ЦПК*). Рішення постановляється з додержанням таємниці нарадчої кімнати. Якщо при постановленні рішення є необхідність з'ясувати будь-які обставини через повторний допит свідків або іншу процесуальну дію, суд, не постановляючи рішення, відновлює розгляд справи, про що постановляє ухвалу. Такий розгляд проводиться виключно в межах з'ясування обставин, які потребують додаткової перевірки. Залежно від його результатів суд відкриває судові дебати і після їх закінчення йде до нарадчої кімнати для постановлення рішення по суті. Якщо з'ясування цих обставин у судовому засіданні виявилось неможливим, суд виносить ухвалу про відкладення розгляду справи (ст. 197 ЦПК*). Постановлене рішення головуєчий оголошує прилюдно, роз'яснює його зміст, порядок і строк оскарження (ст. 212 ЦПК*) та оголошує судове засідання у даній справі закритим.

Чи можна оскаржити рішення суду, прийняте за результатами розгляду земельного спору?

Так, можна. Відповідно до чинного ЦПК рішення суду може бути оскарженим в порядку апеляційного та касаційного провадження, а також переглянутим у зв'язку з нововиявленими та винятковими обставинами.

Що таке апеляційне провадження?

Апеляційне провадження – це розгляд справи апеляційним судом за скаргами учасників цивільного процесу. Сторони, а також інші особи та прокурор, які брали участь у розгляді справи, можуть оскаржити в апеляційному порядку рішення суду першої інстанції повністю або частково. Рішення (ухвали) суду першої інстанції (місцевого суду) може бути оскаржене протягом одного місяця з наступного дня після його проголошення шляхом подання відповідної апеляційної скарги. Форма і зміст апеляційної скарги визначається ст. 293 ЦПК* (див. також: ст. 290, 292 ЦПК*).

Що таке касаційне провадження?

Касаційне провадження – це перегляд судом касаційної інстанції (Верховним Судом України) рішень і ухвал, постановлених судом першої інстанції, які були предметом розгляду суду апеляційної інстанції, а також ухвали і рішення суду апеляційної інстанції.

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

Підставами касаційного оскарження є неправильне застосування судом норм матеріального права чи порушення норм процесуального права.

Касаційна скарга подається протягом одного місяця з дня проголошення ухвали або рішення суду апеляційної інстанції. Форма і зміст касаційної скарги визначається ст. 322 ЦПК* (див. також: ст. 320, 321 ЦПК*).

Що таке нововиявлені обставини?

Нововиявлені обставини – це юридичні факти, які існували на момент розгляду справи у суді та мали істотне значення для її правильного вирішення, але внаслідок того, що не були та не могли бути відомі ні суду, ні зацікавленим особам, спричинили порушення прав і законних інтересів фізичних або юридичних осіб і, будучи виявленими після набрання судовими рішеннями законної сили, виступають підставами для їх перегляду в цивільних справах.

Підставами для перегляду рішень і ухвал місцевих судів, апеляційної та касаційної інстанції за нововиявленими обставинами визнаються:

- істотні для справи обставини, що не були і не могли бути відомі заявникові;
- завідомо неправдиві показання свідка, завідомо неправильні висновки експертів, завідомо неправильний переклад, фальшивість документів або речових доказів, що потягло за собою ухвалення незаконного рішення, встановленого вироком суду, який набрав законної сили;
- злочинні дії сторін, інших осіб, які брали участь у справі, чи злочинні діяння суддів, вчинені при розгляді даної справи, встановлені вироком суду, що набрав законної сили;
- скасування рішення, вироку або ухвали (постанови) суду чи постанови іншого органу, що стали підставою для постановлення цього рішення, ухвали;
- визнання неконституційним закону, який був застосований судом при вирішенні справи (ст. 3472 ЦПК*).

Що таке виняткові обставини?

Виняткові обставини – це юридичні факти, що стали наслідком неоднозначного застосування судами загальної юрисдикції одного і того ж положення закону, застосування його всупереч нормам Конституції України або порушення Україною міжнародних зобов'язань, встановлених міжнародною судовою установою, юрисдикція якої визнана Україною. Виняткові обставини є підставою для відповідного перегляду справи, заяви про перегляд яких можуть бути подані сторонами, іншими особами, які беруть участь у справі,

* 06.07.2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (далі КАСУ) № 2747-IV.

та прокурором протягом трьох місяців з дня встановлення таких обставини (ч. 3 ст. 3472, ч. 1 ст. 3473 ЦПК*).

ПОРАДИ ЧИТАЧЕВІ

Запитання та відповіді, викладені у цій брошурі, ґрунтуються на чинному законодавстві, зокрема, на положеннях Цивільного процесуального кодексу України 1963 р. (з останніми змінами від 11.05.2004 р.).

Шостого липня 2005 року набрав чинності „Кодекс адміністративного судочинства України“ (№ 2747-IV) (КАСУ), новий Цивільний процесуальний кодекс України, прийнятий Верховною Радою України ще 18.03.2004 р. А це – змінило існуючий нині порядок позовного провадження, в межах якого здійснюється розгляд та вирішення судом земельних спорів.

Розгляд скарг на рішення, дії або бездіяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб здійснюватиметься вже не судами загальної юрисдикції (місцевими судами), а адміністративними судами за процедурою, визначеною новим КАСУ. Це означає, що заінтересована особа, яка має намір звернутися до суду із позовною заявою чи скаргою щодо вирішення земельного спору (чи сприяння у його розв’язанні), зобов’язана діяти відповідно до процесуального законодавства, чинного на момент звернення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996 р.
2. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.12.2004 р. № 2285-IV.
3. Закон України «Про судоустрій України» від 07.02.2002 р. № 3018-III, з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 18.03.2004 р. № 1625-IV.
4. Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93, з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.12.2004 р. № 2285-IV.
5. Указ Президента України «Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів» від 06.01.1996 р. № 34/96, із змінами, внесеними згідно з Указом Президента від 19.08.2002 р. № 720/2002.
6. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» від 01.11.1996 р. № 9.
7. Врублевський О.С. Нововиявлені обставини//Юридична енциклопедія: в 6 т./Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін.-К.: «Українська енциклопедія». — т.4: Н-П.-2002.— с.179-180.
8. Врублевський О.С. Письмові докази//Юридична енциклопедія: в 6 т./Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін.-К.: «Українська енциклопедія». — т.4: Н-П.-2002.— с.522.
9. Врублевський О.С. Репліка судова//Юридична енциклопедія: в 6 т./Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін.-К.: «Українська енциклопедія». — т.5: П-С.-2003. — с. 293.
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.
11. Цивільний кодекс України — К. : Істина. —368 с.
12. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. — К. : Істина. — 928 с.

Глава 5.

**ЦИВІЛЬНО-
ПРАВОВІ
УГОДИ щодо
ЗЕМЛІ**

ВСТУП

Цивільно-правові угоди є актами встановлення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків фізичних та юридичних осіб щодо землі як природного об'єкта та нерухомого майна. Порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі визначаються Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами Верховної Ради України, Кабінету Міністрів і Президента України.

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укласти, зокрема, такі види цивільно-правових угод: договір оренди; договір купівлі-продажу; договір міни; договір дарування; договір застави; договір встановлення сервітуту та заповіт (спадковий договір).

Укладення кожного з перерахованих вище договорів визначає той обсяг прав і обов'язків, які передаються від власника земельної ділянки іншій стороні.

У цій брошурі наведено відповіді на найбільш поширені запитання, які виникають у пересічних громадян у зв'язку з необхідністю укладення тієї чи іншої цивільно-правової угоди щодо землі. Відповіді на запитання, які виникають у зв'язку з укладенням договорів оренди землі та встановлення земельного сервітуту, переважно висвітлені у попередніх брошурах («Оренда землі», «Все про земельний сервітут»), які вийшли друком в межах здійснюваного проекту.

Сподіваємось, що це видання буде корисним як власникам землі, які мешкають у сільській місцевості, так й усім тим, хто цікавиться законодавством України з питань укладення цивільно-правових угод щодо землі.

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ЗМІСТ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД

Що таке цивільно-правова угода щодо землі та у чому полягає її основний зміст?

Цивільно-правова угода — це домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Цивільно-правова угода укладається у вигляді договору. Основний її зміст залежить від того, який обсяг прав передається від власника земельної ділянки іншій стороні згідно угоди. Зокрема, угоди можуть бути спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки або на передачу окремих повноважень власника чи на обмеження власника в реалізації ним деяких повноважень.

Якими нормативно-правовими актами регламентується порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі?

Порядок та особливості укладення цивільно-правових угод визначаються Цивільним кодексом України (далі — ЦКУ), Земельним кодексом України (далі — ЗКУ), законами, нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів та Президента України.

Які види цивільно-правових угод щодо землі можна укладати сьогодні?

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати такі види цивільно-правових угод:

- договір оренди;
- договір купівлі-продажу;
- договір міни;
- договір дарування;
- договір застави;
- договір встановлення сервітуту;
- заповіт (спадковий договір).

Які документи підтверджують право власності на земельну ділянку при укладенні цивільно-правових угод?

Документами, що підтверджують право власності на земельні ділянки при укладенні цивільно-правових угод, є державні акти на право власності на земельну ділянку, цивільно-правові угоди про придбання земельних ділянок, свідоцтва про прийняття спадщини, судові рішення.

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Що таке договір купівлі-продажу землі?

Договір купівлі-продажу землі — це цивільно-правова угода, за якою одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму.

Які категорії земель можуть і не можуть бути предметом договору купівлі-продажу?

Відповідно до пункту 15 Перехідних положень ЗКУ, громадяни та юридичні особи, що мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського господарства) та іншого товарного сільгоспвиробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 року продавати чи іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), окрім передачі у спадщину та при вилученні (вкупі) землі для суспільних потреб.

Це означає, що громадяни України та юридичні особи, які мають державний акт на право власності на земельну ділянку, надану саме для ведення товарного сільгоспвиробництва, не мають права продати чи іншим способом передати іншій особі право власності на цю ділянку. Тип цільового призначення конкретної земельної ділянки зазначається у державному акті на право власності на цю земельну ділянку.

На сьогоднішній день предметом договору купівлі-продажу можуть бути тільки земельні ділянки, надані для ведення особистого селянського господарства, присадибні земельні ділянки, ділянки для садівництва, дачного та гаражного будівництва. Однак слід пам'ятати, що сьогодні продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, надану, зокрема, для ведення особистого селянського господарства або садівництва, закон дозволяє лише покупцю — фізичній особі, яка є громадянином України (ч. 3 ст. 22, ч. 2 ст. 81, ст. 82 ЗКУ).

Які вимоги встановлює закон щодо форми та змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки?

Чинне законодавство вимагає, щоб договір купівлі-продажу земельної ділянки було укладено в письмовій формі. Окрім дотримання письмової форми, такий договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 657 ЦКУ, ч. 1 ст. 132 ЗКУ).

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, як і інші угоди про перехід права власності на земельну ділянку, повинен містити:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назву юридичної особи);

- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- д) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- е) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застанова, оренда, сервітути);
- є) договірну ціну;
- ж) зобов'язання сторін.

За домовленістю сторін у договорі міни земельної ділянки можуть передбачатися й інші умови, які будуть істотними для цього договору.

З якого моменту договір купівлі-продажу земельної ділянки вважається укладеним?

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, як і інші угоди про перехід права власності на земельну ділянку, вважається укладеним з дня їх нотаріального посвідчення (див.: ч. 3 ст. 132 ЗКУ).

Якої процедури потрібно дотримуватися громадянам під час продажу земельних ділянок державної та комунальної власності?

Продавати земельні ділянки державної та комунальної власності мають право місцеві державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень.

Процедура купівлі складається з таких послідовних етапів.

1. Особа, яка купує земельну ділянку, подає заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної чи міської ради. У заяві необхідно зазначити бажане місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення та площу.

До заяви належить додати такі документи:

- державний акт на право постійного користування землею або договір про оренду землі;
- план земельної ділянки та рішення відповідного органу влади про її надання (ці документи потрібно подавати в тому разі, якщо потенційний покупець не має державного акту на право постійного користування землею);
- свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (якщо потенційний покупець має такий статус).

2. Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, місцева державна адміністрація або сільська, селищна чи міська рада розглядає заяву протягом місяця і ухвалює відповідне рішення — про продаж земельної ділянки або про відмову продати її (тоді у своїй ухвалі органи влади зобов'язані обґрунтувати причини відмови).

Відмовити в продажу земельної ділянки органи влади можуть у таких випадках:

- потенційний покупець не подав усіх потрібних документів;
- у документах, що їх подав покупець, виявлено недостовірні відомості;
- щодо покупця — суб'єкта підприємницької діяльності порушено справу про банкрутство;
- покупець припинив свою підприємницьку діяльність.

Втім, рішення про відмову продати земельну ділянку можна оскаржити в суді.

3. Органи влади, які дали згоду на продаж земельної ділянки, укладають з покупцем договір купівлі-продажу земельної ділянки. Цю угоду потрібно засвідчити в нотаріуса.

В договорі зазначається вартість земельної ділянки, яка встановлюється на підставі експертної оцінки вартості такої ділянки (відповідну методику оцінки затверджує Кабінет Міністрів України).

Якщо покупець є користувачем земельної ділянки, то угоду про купівлю-продаж укладають після ухвали відповідного рішення органів влади протягом терміну, який сторони визначили самі. Якщо ж покупець не є користувачем такої ділянки, то процедура виглядає так: спершу землевпорядна організація розробляє проект відведення земельної ділянки, а потім, протягом терміну, що не має перевищувати 30 днів, органи влади підписують з покупцем договір купівлі-продажу.

4. Покупець сплачує вартість земельної ділянки. На підставі документу про сплату йому видають державний акт на право власності на земельну ділянку, а потім реєструють цей акт.

За земельну ділянку можна розраховуватися двома способами — сплатити відразу всю суму або сплачувати її частинами. У будь-якому разі спосіб розрахунку необхідно визначити в угоді (див.: ст. 128 ЗКУ).

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ МІНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Щодо яких земель можна укласти договір міни?

Заборона на відчуження земельних ділянок, яка встановлена пунктом 15 Перехідних положень ЗКУ, поширюється на укладення договорів міни земельними ділянками не усіх категорій. Це означає, що власники землі можуть безперешкодно укласти договори міни земельних ділянок, наданих для ведення особистого селянського господарства, присадибні земельні ділянки, ділянки для садівництва, дачного та гаражного будівництва.

Також слід пам'ятати, що не може бути предметом договору міни земельна частка (пай), тобто майнове право власника такої частки (паю) на отри-

мання (виділення в натурі) земельної ділянки певної вартості, місце розташування та фактичний розмір якої є невідомими.

Які вимоги встановлені чинним законодавством щодо укладення договору міни земельної ділянки?

Укладання договорів міни земельних ділянок здійснюється відповідно до положень ЦКУ з урахуванням вимог, визначених ст. 132 ЗКУ.

Згідно із ст. 715 ЦКУ за договором міни кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Предметом договору міни можуть бути земельні ділянки, які належать громадянам на праві власності, мають установлені межі та певне місце розташування.

Договори міни земельних ділянок повинні укладатися в письмовій формі і посвідчуватися нотаріально. Слід зазначити, що до договорів міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Договори міни земельними ділянками, які укладено з порушенням встановленого законом порядку обміну, визнаються недійсними за рішенням суду.

За укладення правочинів з порушенням земельного законодавства громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства.

Для чого у договорі міни земельної ділянки необхідно зазначити її вартість?

Відповідно до вимог чинного законодавства у договорі про перехід права власності на земельну ділянку зазначається вартість земельної ділянки, що обмінюється.

Визначення вартості земельних ділянок необхідно для того, щоб встановити, чи є їх вартість рівноцінною. Також, слід мати на увазі, що це є вимогою Цивільного і Земельного кодексів України.

Які види грошових оцінок здійснюються перед укладенням договору міни земельної ділянки?

Перед укладенням договору міни земельної ділянки проводиться нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка застосовується для справляння державного мита при укладенні угод та експертна грошова оцінка земельної ділянки, яка застосовується для встановлення дійсної вартості земельної ділянки.

Розрахунок експертної грошової оцінки земельної ділянки проводиться організацією, яка має відповідний дозвіл (ліцензію). Вартість робіт з визначення грошової експертної оцінки земельних ділянок при обміні становить приблизно 100 грн.

Довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки надають державні органи земельних ресурсів.

Чи обов'язково у договорі міни має зазначатися вартість земельної ділянки, що була визначена експертом?

Сторони не зв'язані визначеною експертом оцінкою земельної ділянки, і в договорі можуть встановити іншу взаємно погоджену ціну земельних ділянок.

З якого моменту договір міни земельної ділянки вважається укладеним?

Договір міни земельними ділянками вважається укладеним з дня його нотаріального посвідчення. Також слід пам'ятати, що власники, які обмінялися земельними ділянками, повинні зареєструвати договори міни земельними ділянками в органах, уповноважених проводити реєстрацію прав на землю, тобто районному (міському) відділі (управлінні) з питань земельних ресурсів.

Чи можна земельну ділянку, окрім міни на рівноцінну земельну ділянку, обміняти на будь-яке інше майно?

Чинний ЗКУ не містить заборони щодо виду товару, на який саме можуть обмінюватись земельні ділянки: тільки на рівноцінні земельні ділянки чи на будь-яке інше майно.

Щодо земельних ділянок (не призначених для ведення селянського (фермерського) господарства або сільськогосподарського виробництва), на які не поширюється заборона на їх відчуження до 01.01.2007 р., можуть укладатись договори міни, згідно із статтями 715, 716 ЦКУ.

Частина 3 ст. 715 ЦКУ передбачає, що договором міни може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Поруч з цим, в ч. 4 цієї ж статті передбачено можливість обміну майна на роботи (послуги). Це означає, що згідно чинного ЦКУ земельну ділянку можна обміняти на іншу земельну ділянку (не обов'язково рівноцінну), будь-який інший товар, роботи (послуги).

Коли до сторін переходить право власності на обмінювані земельні ділянки та/чи інше майно?

Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто при проведенні міни передбачена одночасність виникнення права власності на обмінювані товари в обох сторін, незалежно від того, хто отримав товар в своє розпорядження раніше. Право власності виникає після останньої за часом передачі товару, а не за першою подією.

Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору міни земельної ділянки?

Так, потрібно. Відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження стягується державне мито у розмірі 1 відсотка від суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, тобто 17 грн.

Від сплати державного мита звільняються лише громадяни, власники земельних часток (паїв), яким виділили в натурі (на місцевості) земельні ділянки, при посвідченні договорів міни земельних ділянок (п. 45 ч. 1 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито»). Проте, слід мати на увазі, що такі громадяни не вправі відчужувати до 01.01.2007 р. належні їм земельні ділянки, які були їм виділені для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва.

Які документи необхідно подати нотаріусу для посвідчення договору міни земельними ділянками?

Для посвідчення договору міни земельними ділянками необхідно подати:

- документи, що посвідчують право власності громадян на земельні ділянки (державні акти на право власності земельними ділянками, свідоцтва про прийняття спадщини, договори про придбання земельних ділянок);
- розрахунок грошової експертної оцінки земельних ділянок.
- довідку з районного відділу земельних ресурсів про грошову нормативну оцінку земельних ділянок;
- довідку з сільської ради про відсутність заборони на відчуження земельних ділянок.

Необхідно також з собою мати паспорти і довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру.

ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке договір дарування земельної ділянки та у чому полягає його сутність?

Договір дарування земельної ділянки — це цивільно-правова угода, згідно з якою одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому іншій стороні (обдаровуваному) безоплатно земельну ділянку у власність.

Договір дарування опосередковує безоплатну передачу земельної ділянки від дарувальника до обдаровуваного, що означає відсутність зустрічного еквіваленту у вигляді майна або грошових коштів. Іншими словами, основна сутність такого договору полягає у його безоплатному характері.

Слід зазначити, що у разі встановлення договором дарування земельної ділянки обов'язку обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, то такий договір не є договором дарування (див.: ст. 717 ЦКУ).

Чи визначає чинне законодавство особливий порядок дарування земельної ділянки?

Чинне цивільне законодавство передбачає особливий порядок дарування нерухомих речей. Оскільки земельні ділянки належать до нерухомих речей, то такий порядок поширюється й на безоплатне відчуження земельних ділянок.

У чому полягає особливий порядок дарування земельної ділянки?

Особливий порядок дарування земельної ділянки полягає у тому, що такий правочин за участі фізичних осіб, тобто громадян, укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Чи може договором дарування земельної ділянки встановлюватися обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь інших осіб?

Відповідно до ч. 1 ст. 725 ЦКУ договором дарування може бути встановлений обов'язок обдаровуваного вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення. Це означає, що до обдаровуваного разом з дарунком (земельною ділянкою) можуть перейти певні обов'язки, встановлені договором дарування. Сутність виконання обов'язку обдаровуваного полягає у виникненні, зміні або припиненні відповідних правових наслідків майнового характеру для третьої особи.

З якого моменту виникає право власності обдаровуваного на земельну ділянку?

Право власності обдаровуваного на дарунок виникає з моменту його прийняття. Прийняття обдаровуваним документів, що посвідчують право власності на дарунок, тобто державного акту на право власності на земельну ділянку, вважається прийняттям дарунка (ч. 1, 4 ст. 722 ЦКУ).

Чи може обдарований відмовитися від подарунку?

Відповідно до ч. 2 ст. 724 ЦКУ обдарований має право у будь-який час до прийняття дарунка на підставі договору дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому відмовитися від нього. Це обумовлено тією обставиною, що обдарований за договором дарування не має обов'язку прийняти дарунок, а отже, він може в будь-який час відмовитися від дарунка. При цьому причини відмови не мають жодного правового значення.

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) АБО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке спадкування та які його види передбачені чинним законодавством?

Спадкування — це перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Чинний ЦКУ передбачає, що спадкування здійснюється за заповітом або за законом (див.: ст. 1216, 1217 ЦКУ).

Що таке заповіт, у чому полягає його значення та хто має право його скласти?

Заповіт — це особисте розпорядження фізичної особи (громадянина) своїм майном (у т. ч. й земельною ділянкою) на випадок смерті, зроблене у встановлених законом порядку і формі. Значення заповіту полягає у тому, що ним визначається порядок переходу після смерті заповідача усього майна чи його частки, майнових прав та обов'язків до певних осіб.

Право на заповіт має фізична особа з повною цивільною дієздатністю. Під цивільною дієздатністю фізичної особи необхідно розуміти її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (див.: ст. 30, 1233, 1234 ЦКУ).

Яким чином можна передати земельну ділянку в спадщину?

Передачу земельної ділянки в спадщину можна здійснити шляхом складення заповіту. Заповіт має бути укладений у письмовій формі із зазначенням місця і часу його укладення, підписаний особисто заповідачем і посвідчений нотаріусом. Разом з тим, у певних випадках Цивільний кодекс дозволяє посвідчувати заповіти громадян іншими посадовими особами (див.: ст. 1247 ЦКУ).

Що таке секретний заповіт та чим він відрізняється від звичайного? Чи можна заповісти свою земельну ділянку за секретним заповітом?

Секретним є заповіт, який посвідчується нотаріусом без ознайомлення з його змістом. Особа, яка склала секретний заповіт, подає його нотаріусу в заклеєному конверті, на якому має бути підпис заповідача.

Нотаріус ставить на конверті свій посвідчувальний напис, скріплює печаткою і в присутності заповідача поміщає його в інший конверт та опечатує.

Одержавши інформацію про відкриття спадщини, нотаріус призначає день оголошення змісту заповіту. Про день оголошення заповіту він повідомляє членів сім'ї та родичів спадкодавця, якщо їхнє місце проживання йому відоме, або робить про це повідомлення в друкованих засобах масової інформації.

В присутності заінтересованих осіб та двох свідків нотаріус відкриває конверт, у якому зберігався заповіт, та оголошує його зміст.

Про оголошення заповіту складається протокол, який підписують нотаріус та свідки. У протоколі записується весь зміст заповіту.

Земельну ділянку, як і будь-яке інше майно, спадкодавець може передати у спадщину за секретним заповітом (див.: ст. 1249, 1250 ЦКУ).

В яких випадках потрібні свідки при посвідченні заповіту на земельну ділянку?

Посвідчення заповітів здійснюється обов'язково у присутності не менш як двох свідків за бажанням заповідача або у таких випадках:

- якщо заповідач через фізичні вади не може сам прочитати заповіт;
- якщо заповіт особи, яка перебуває на лікуванні у лікарні, госпіталі, іншому стаціонарному закладі охорони здоров'я, а також особи, яка проживає в будинку для осіб похилого віку та інвалідів, посвідчується головним лікарем, його заступником з медичної частини або черговим лікарем цієї лікарні, госпіталю, іншого стаціонарного закладу охорони здоров'я, а також начальником госпіталю, директором або головним лікарем будинку для осіб похилого віку та інвалідів;
- якщо заповіт особи, яка відбуває покарання у вигляді позбавлення волі, посвідчується начальником відповідного закладу виконання покарань;
- якщо заповіт особи, яка тримається під вартою, посвідчується начальником слідчого ізолятора;
- в інших випадках, передбачених цивільним законодавством (див.: ст. 1248, 1252 ЦКУ).

Хто може бути свідком, а хто — ні, при посвідченні заповіту на земельну ділянку?

Свідками можуть бути лише особи з повною цивільною дієздатністю.

Свідками не можуть бути:

- нотаріус або інша посадова, службова особа, яка посвідчує заповіт;
- спадкоємці за заповітом;
- члени сім'ї та близькі родичі спадкоємців за заповітом;
- особи, які не можуть прочитати або підписати заповіт.

Свідки, при яких посвідчено заповіт, зачитують його вголос та ставлять свої підписи на ньому. У текст заповіту заносяться відомості про особу свідків (див.: ст. 1253 ЦКУ).

Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки?

Відповідно до ст. 1246 ЦКУ спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут не лише щодо земельної ділянки, але й щодо інших природних ресурсів чи іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

В якому розмірі стягується державне мито за посвідчення заповіту щодо земельної ділянки?

Відповідно до підпункту «є» п. 3 ст. 3 Декрету КМУ «Про державне мито» за посвідчення заповітів державне мито стягується у розмірі 0,05 неоподаткованого мінімуму доходів громадян, тобто ця сума на сьогоднішній день складає 85 копійок.

Якої послідовності дії необхідно дотримуватися, щоб успадкувати земельну частку (пай) або земельну ділянку?

Для успадкування земельної частки (паю) або земельної ділянки необхідно вчинити низку послідовних та взаємодоповнюючих дій, зокрема:

- протягом 6 місяців від дня смерті спадкодавця подати письмову заяву до державної нотаріальної контори за місцем проживання спадкодавця, а якщо воно невідоме — за місцем знаходження земельної частки (паю) або земельної ділянки про прийняття їх у спадщину;
- зібрати і додати до заяви такі документи:
 - а) сертифікат на право на земельну частку (пай) або державний акт на право власності на земельну ділянку;
 - б) свідоцтво про смерть спадкодавця;
 - в) документ, що підтверджує наявність родинних зв'язків між спадкоємцем та спадкодавцем (свідоцтво про народження, свідоцтво про шлюб тощо);
 - г) пенсійне посвідчення спадкодавця, якщо він був пенсіонером;
 - г) довідку з місцевої ради про останнє постійне місце проживання померлого;
- отримати у державній нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину, сплативши за його видачу державне мито (0,1% вартості земельної частки (паю) — при спадкуванні родичами по крові або одним із подружжя чи 0,5% вартості земельної частки (паю) — при спадкуванні за заповітом неродичами по крові; 0,5% вартості земельної ділянки для будь-яких спадкоємців — при спадкуванні земельної ділянки);
- залежно від місця знаходження земельної частки (паю) чи земельної ділянки, подати відповідно до місцевої ради чи держадміністрації заяву про видачу на ім'я спадкоємця державного акта на право власності на земельну ділянку.

Чи потрібно вносити зміни до заповіту після заміни сертифіката на державний акт на право власності на земельну ділянку, якщо до складу спадщини було включено право на земельну частку (пай)?

Так, статтею 1218 ЦКУ передбачено, що до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини (день смерті або день оголошення померлим). Оскільки після виділення в натурі земельної ділянки право на земельну частку (пай) зникає, воно не може бути успадковане. Тому після отримання державного акту власнику земельної ділянки необхідно скористатися встановленим ст. 1254 ЦКУ правом на внесення змін до заповіту. В протилежному випадку спадкування земельної ділянки буде здійснено за законом.

Чи буде вважатися законним заповіт, який був посвідчений секретарем виконкому сільської ради? Якщо так, то які тоді підстави передбачає чинне законодавство для визнання заповіту недійсним?

Так, буде вважатись законним, оскільки, відповідно до ст. 1251 ЦКУ посвідчення заповіту, крім секретного, може бути здійснено посадовою або службовою особою органу місцевого самоврядування, за умови, що у населеному пункті немає нотаріуса.

Заповіт, складений особою, яка не мала на це права, а також заповіт, складений з порушенням вимог щодо його форми та посвідчення, є нікчемним. За позовом заінтересованої особи суд визнає заповіт недійсним, якщо буде встановлено, що волевиявлення заповідача не було вільним і не відповідало його волі (див.: ч. 1, 2 ст. 1257 ЦКУ).

Спадкодавець склав заповіт про передачу в спадок належної йому земельної ділянки на праві власності. Згодом він склав ще один заповіт, яким заповів частину тієї ж земельної ділянки іншій особі. Чи є дійсним заповіт, який було складено раніше?

Відповідно до ст. 1254 ЦКУ заповідач має право у будь-який час скласти новий заповіт. Причому, заповіт, який було складено пізніше, скасовує попередній заповіт повністю або у тій частині, що йому суперечить. Якщо новий заповіт, складений заповідачем, був визнаний недійсним, чинність попереднього заповіту не відновлюється, окрім випадків, встановлених законом (див. також ст. 225, 231 ЦКУ).

Що таке спадкування за законом та у чому полягає його відмінність від спадкування за заповітом?

Спадкування за законом — це перехід усього майна чи його частки, майнових прав та обов'язків до певних осіб, коло яких та порядок такого перехо-

ду визначається відповідно до чинного ЦКУ. Іншими словами, спадкування за законом має тоді місце, коли відсутній заповіт або заповітом передбачено перехід не усього майна, прав та обов'язків спадкодавця.

Основна відмінність розглядуваних видів спадкування полягає у тому, що при спадкуванні за заповітом коло спадкоємців є чітко визначеним, а при спадкуванні за законом — визначається відповідно до черговості, визначеної ЦКУ.

Скільки існує черг спадкоємців при спадкуванні земельної ділянки за законом та хто входить до цих черг?

При спадкуванні за законом встановлено п'ять черг спадкоємців:

- перша черга — діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті, той з подружжя, який його пережив, та батьки;
- друга черга — рідні брати та сестри спадкодавця, його баба та дід як з боку батька, так і з боку матері (не успадковують один після одного зведені брати і сестри, якщо вони не мають спільних батьків);
- третя черга — рідні дядько та тітка спадкодавця;
- четверта черга — особи, які проживали зі спадкодавцем однією сім'єю не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини;
- п'ята черга — інші родичі спадкодавця до шостого ступеня споріднення включно, причому родичі ближчого ступеня споріднення усувають від права спадкування родичів подальшого ступеня споріднення.

Чи можна отримати свідоцтво про право на спадщину земельної частки (паю) або земельної ділянки у приватного нотаріуса?

Ні, не можна. Згідно з чинним законодавством свідоцтво про право на спадщину видається тільки нотаріусом державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини.

Чи має право громадянин, який у дитинстві був усиновлений чоловіком, за якого його мати вийшла заміж, на спадкування за законом земельних ділянок після смерті вітчима та матері?

У разі спадкування за законом усиновлений та його нащадки, з одного боку, та усиновлювач і його родичі — з другого боку, прирівнюються до родичів за походженням. Це означає, що такий громадянин має першочергове право на спадкування за законом земельних ділянок (чи їх частин, якщо є інші спадкоємці першої черги) померлих вітчима та матері (див.: ст. 1260, 1261 ЦКУ).

В якому місці відкривається спадщина, якщо громадянин України виїхав на тимчасові роботи за кордон і там помер?

У випадку, коли громадянин України тимчасово проживав за кордоном і там помер, місцем відкриття спадщини буде його останнє місце проживання (реєстрації) в Україні до виїзду за кордон.

Чи має право спадкоємець земельної ділянки вимагати від її орендаря сплатити заборговану орендну плату, якщо така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця?

Так, спадкоємець вправі вимагати від орендаря виплати заборгованої орендної плати не зважаючи на ту обставину, що така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця.

Відповідно до ст. 1218 ЦКУ до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Тобто спадкоємець успадковує і право вимагати від третіх осіб виконання ними зобов'язань по договорах, які були укладені із спадкодавцем та не були виконані до його смерті.

Чи має право громадянин на спадкування за законом земельних ділянок своїх померлих батьків за походженням, якщо вони були позбавлені батьківських прав відносно нього і такий громадянин у дитинстві був усиновлений іншою сім'єю?

Усиновлений та його нащадки не спадкують за законом після смерті його батьків, інших родичів за походженням по висхідній лінії. Це означає, що такий громадянин не має права спадкувати за законом земельні ділянки своїх померлих батьків за походженням (див. ч. 2 ст. 1260 ЦКУ).

Для яких осіб та в якому розмірі законом передбачена обов'язкова частка у спадщині?

Незалежно від змісту заповіту право на обов'язкову частку у спадщині мають неповнолітні або повнолітні непрацездатні діти спадкодавця (в т.ч. усиновлені), а також непрацездатні вдова (вдівець), непрацездатні батьки у розмірі половини частки, яка належала б кожному з них при спадкуванні за законом.

Якщо заповідачем для спадкоємця, який має право на обов'язкову частку, в заповіті встановлені обмеження та обтяження, зокрема виплата боргу, то вони є дійсними лише щодо тієї частини спадщини, яка перевищує його обов'язкову частку (див.: ст. 1241 ЦКУ).

Чи має право громадянин на спадкування за законом земельної ділянки свого діда, якщо єдиний син цього діда і батько такого громадянина помер ще до відкриття спадщини, а на земельну ділянку претендують вдова та двоє рідних братів померлого діда?

Відповідно до ст. 1258 ЦКУ спадкоємці за законом одержують право на спадкування почергово. Це означає, що кожна наступна черга спадкоємців за законом одержує право на спадкування у разі відсутності спадкоємців попередньої черги.

Відповідно до ст. 1261 ЦКУ в першу чергу право на спадкування за законом мають діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті, той з подружжя, який його пережив, та батьки.

Статтею 1262 ЦКУ рідні брати спадкодавця віднесені до другої черги при спадкуванні за законом.

Частиною першою ст. 1266 ЦКУ встановлено, що внуки, правнуки спадкодавця спадкують ту частину спадщини, яка належала б за законом їхнім матері, батькові, бабі, дідові, якби вони були живими на час відкриття спадщини.

Отже, громадянин, як онук спадкодавця, та його баба, як вдова спадкодавця, мають однакові права на спадкування за законом земельної ділянки, що належала діду до його смерті. Таким чином, зазначена земельна ділянка підлягає успадкуванню обома спадкоємцями у рівних частинах.

Чи можуть троє рідних братів, які мешкають у місті і мають право на спадкування за законом земельної ділянки свого померлого батька, відмовитися від своїх часток у спадщині на користь четвертого рідного брата, який також є спадкоємцем за законом і живе в селі у батьковій хаті?

Чинний ЦКУ передбачає, що спадкоємець за законом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь будь-кого зі спадкоємців за законом незалежно від черги.

Отже, троє братів-спадкоємців за законом вправі відмовитися від прийняття у спадщину земельної ділянки батька-спадкодавця на користь четвертого брата, який також є спадкоємцем за законом (див.: ч. 2 ст. 1274 ЦКУ).

Чи може громадянка відмовитися на користь свого рідного сина від прийняття у спадщину частки земельної ділянки, яку батько заповів їй та ще її двом рідним сестрам?

Згідно частини першої ст. 1274 ЦКУ спадкоємець за заповітом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь іншого спадкоємця за заповітом.

Враховуючи, що син такої громадянки не є спадкоємцем за заповітом, то і громадянка, відповідно не має права відмовитись від прийняття спадщини

на користь свого сина. Для того, щоб передати сину свою частину, вона повинна прийняти спадщину та належним чином оформити її прийняття. Після цього у неї виникає право розпоряджатись успадкованим майном в будь-який спосіб, в тому числі — й заповісти його синові.

Чи може громадянин вимагати від сільської ради повернення земельних ділянок своїх померлих батьків, якщо земля нещодавно за рішенням суду перейшла до сільської ради ?

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 визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини (ст. 1277 ЦКУ).

У випадку, якщо майно, на яке претендує спадкоємець, що пропустив строк для прийняття спадщини (6 місяців), перейшло як відумерле до територіальної громади і збереглося, спадкоємець має право вимагати його передавання в натурі. У разі його продажу спадкоємець має право на грошову компенсацію (ст. 1280 ЦКУ).

Таким чином, якщо такого громадянина не було усунуто від права на спадкування (згідно заповіту чи закону), як спадкоємець за законом він має право вимагати від сільської ради передати йому земельні ділянки, які колись належали на праві власності його батькам.

Чи може спадкоємець отримати спадщину, у т.ч. земельну частку (пай), у разі пропуску ним строку, встановленого законом для прийняття спадщини? Якщо так, то яким чином?

Так, може. Після закінчення встановленого строку, спадкоємець, який пропустив його, може звернутися до спадкоємців, які отримали спадщину (до спадкоємців однієї черги з ним), з проханням надати йому письмову згоду на включення його до кола спадкоємців, що отримують спадщину. Якщо всі вказані спадкоємці дають на це згоду (вона повинна бути оформлена у вигляді письмової заяви та направлена до нотаріуса за місцем відкриття спадщини), то спадкоємець, який не отримав спадщину, може звернутися до нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини з заявою про прийняття спадщини.

Якщо спадкоємець пропустив строк для прийняття спадщини з поважної причини, то він має право звернутися до суду з позовом про додатковий строк для прийняття спадщини. Якщо суд визнає причини пропуску строку поважними (відрадження, хвороба, стихійне лихо тощо), то це буде підставою для винесення рішення про подовження строку прийняття спадщини тому спадкоємцю, який звернувся до суду. Строк, який визначає суд, не може бути більше 6 місяців. Його перебіг починається з моменту вступу в законну силу рішення суду (див. ст. 1272 ЦКУ).

Тітка заповіла належну їй на праві власності земельну ділянку матері свого племінника. Однак, мати померла раніше від тітки, а заповіт змінено не було. Чи може племінник успадкувати цю земельну ділянку замість матері?

Якщо після смерті матері тітка не змінила заповіт на належне їй майно, спадкування буде здійснюватися за законом. Відповідно до ч.3 ст. 1266 ЦКУ, племінники спадкодавця спадкують ту частку спадщини, яка б належала за законом їхнім матері, батькові (сестрі, братові спадкодавця), якби вони були живими на час відкриття спадщини. Таке спадкування називається спадкуванням за правом представлення.

Що таке спадковий договір та у чому полягає його сутність?

Спадковий договір — це договір, відповідно до якого одна сторона (набувач — одержувач спадкового майна) зобов'язується виконати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває права власності на майно відчужувача.

Спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового, або немайнового характеру до відкриття спадщини, або після її відкриття. Набувач повинен вчинити дії у точній відповідності до волі відчужувача. У спадковому договорі мають бути чітко і конкретно застережені всі необхідні дії, які зобов'язаний виконати набувач. В договорі може бути зазначена особа, яка здійснює контроль за виконанням такого договору. У разі відсутності такої особи контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини (див.: ст. 1302, 1304, 1305, 1307 ЦКУ).

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(назва населеного пункту, число, місяць та рік прописом)

Ми, що нижче підписалися, Відділ комунальної власності виконавчого комітету _____ ради, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ _____, яка знаходиться за адресою: _____ в особі завідувача відділом _____, що мешкає в _____, який діє на підставі Положення про відділ комунальної власності виконавчого комітету _____ ради, затвердженого рішенням _____ ради від _____ 200__ р. № _____, іменована в подальшому — «ПРОДАВЕЦЬ», з однієї сторони, та громадянин _____, ідентифікаційний номер _____, що мешкає в _____, іменованій далі — «ПОКУПЕЦЬ», з другої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності угод, уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. ПРОДАВЕЦЬ на підставі рішення _____ ради від _____ 200__ року зобов'язується передати у приватну власність ПОКУПЦЯ земельну ділянку, розміщену на землях, що є комунальною власністю _____ ради, площею _____, згідно з планом (схемою), що додається, розташовану в _____.

1.2. Цільове призначення земельної ділянки: під житлове будівництво.

2. Ціна договору та порядок розрахунків

2.1. Відповідно до переліку земельних ділянок, які виставляються на земельний аукціон, затвердженим рішенням _____ ради від _____ 200__ р. № _____ стартова ціна земельної ділянки становила _____ (цифрами та прописом) гривень (в тому числі ПДВ).

2.2. Грошова оцінка згідно довідки, виданої _____ центром державного земельного кадастру від _____ 200__ р. № _____ становить — _____ (цифрами та прописом) гривень, оціночна вартість земельної ділянки згідно висновку експерта складає _____ (цифрами та прописом) гривень.

2.3. Остаточна ціна продажу земельної ділянки згідно з протоколом земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____, затвердженого на-

казом завідувача відділом комунальної власності від _____ 200 __ р. №____, становить _____ (цифрами та прописом) гривень., в тому числі ПДВ 20% в сумі _____ (цифрами та прописом) гривень, які на момент підписання цього договору повністю сплачені Покупцем на рахунок Відділу комунальної власності виконавчого комітету _____ ради (зазначаються банківські реквізити).

3. Права та обов'язки сторін

3.1. ПРОДАВЕЦЬ гарантує, що земельна ділянка, яка є предметом цього договору:

— входить до категорії земель, що можуть бути приватизовані згідно законодавства України;

— вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про яких в момент укладення договору ПРОДАВЕЦЬ чи ПОКУПЕЦЬ не міг не знати;

— не знаходиться під арештом і судових справ щодо неї немає.

3.2. ПРОДАВЕЦЬ і ПОКУПЕЦЬ зобов'язуються виконувати обов'язки, покладені на них цим договором та сприяти другій стороні у виконанні її обов'язків.

3.3. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього договору.

3.4. Права, обов'язки і відповідальність сторін, що не передбачені в цьому договорі, визначаються відповідно до законодавства України.

3.5. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується прийняти від ПРОДАВЦЯ придбану земельну ділянку і використовувати її відповідно до цільового призначення.

3.6. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується додержуватися вимог законодавства щодо охорони довкілля, екологічної безпеки землекористування, забезпечення охорони та збереження якості землі.

3.7. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується забезпечувати вільний доступ для ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд на них, що знаходяться в межах земельної ділянки.

3.8. ПОКУПЕЦЬ зобов'язується не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства.

3.9. На вимогу ПРОДАВЦЯ ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний надавати ПРОДАВЦЮ необхідні матеріали, відомості, документи щодо виконання умов цього договору.

4. Перехід права власності

4.1. Нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки та документи про оплату є підставою для видачі державного акта на право приватної власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

4.2. Право власності на земельну ділянку виникає у ПОКУПЦЯ після одержання Державного акта на право приватної власності на землю та його державної реєстрації.

4.3. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється землевпорядними організаціями протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту посвідчення договору.

4.4. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж в натурі (на місцевості), одержання державного акта на право власності на земельну ділянку та державної реєстрації забороняється.

5. Відповідальність сторін

5.1. ПРОДАВЕЦЬ не несе відповідальності за збитки, яких зазнав ПОКУПЕЦЬ через «Форс мажорні» обставини.

5.2. ПРОДАВЕЦЬ не несе відповідальності, якщо під час укладення договору ПОКУПЦЮ було повідомлено, або було відомо про недоліки земельної ділянки.

5.3. ПОКУПЕЦЬ несе цивільну, адміністративну, кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства.

6. Зміна, розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки

6.1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки може бути розірвано за взаємною згодою сторін.

6.2. У разі припинення, або розірвання договору купівлі-продажу ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний повернути ПРОДАВЦЮ земельну ділянку у такому ж стані, в якому вона була отримана, про що складається відповідний акт передачі земельної ділянки за підписом обох сторін.

6.3. Зміна умов договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою сторін і оформляються в нотаріальному порядку.

7. Розгляд спорів

7.1. Всі спори, котрі можуть виникнути з цього договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а при неможливості вирішення спорів шляхом переговорів — в судовому порядку.

8. Інші умови

8.1. Цей договір вважається укладеним з дня його нотаріального посвідчення.

8.2. Всі витрати, пов'язані з укладенням цього договору (його нотаріальним посвідченням, виконанням, та оформленням і реєстрацією державного акта на право власності на землю) бере на себе ПОКУПЕЦЬ.

8.3. Невід'ємною частиною договору є:

- рішення _____ ради про продаж даної земельної ділянки;
- план (схема) земельної ділянки;
- протокол земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____;
- висновок експерта та довідка про грошову (податкову) вартість земельної ділянки;
- наказ про затвердження результатів проведення земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____;
- перелік земельних ділянок, що є об'єктами (лотами) аукціонних торгів.

8.4. Цей договір складено і посвідчено у трьох примірниках, один з яких призначений для зберігання в справах державного нотаріуса _____ нотаріального округу _____ області (*прізвище та ініціали нотаріуса*), інші — видаються сторонам договору.

Цей договір набирає чинності після підписання його сторонами, нотаріального посвідчення та державної реєстрації у відповідності з вимогами ст. 128 Земельного Кодексу України.

Зміст ст.ст. 90, 91, 103, 116, 120, 125 Земельного кодексу України, ст. 15, 17 Закону України «Про плату за землю», нотаріусом роз'яснено.

Підписи сторін

Продавець

Покупець

ДОГОВІР ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(назва населеного пункту, число, місяць та рік прописом)

Ми, що нижче підписалися, громадянин _____,
_____, який мешкає: _____,

іменований далі «Дарувальник», з одного боку, та громадянин _____,
_____, який мешкає: _____,

іменований далі «Обдарований», з другого боку, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо дійсності угод, уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору та вартість земельної ділянки

1.1. Дарувальник передає безоплатно у власність Обдаровуваного земельну ділянку, яка є власністю Дарувальника на підставі Державного акту на право приватної власності на землю, виданого _____,

(дата видачі державного акта та назва органу, який його видав)

1.2. Місце розташування земельної ділянки : _____,

Кадастровий номер _____. Цільове призначення: _____.

1.3. Вартість земельної ділянки складає _____ грн., що підтверджується довідкою про грошову оцінку земельної ділянки від _____ серія _____ № _____

(число, місяць, рік)

2. Обов'язки сторін

2.1. Дарувальник стверджує, що:

- він має усі права власника щодо садового будинку та земельної ділянки, які є предметом цього договору;
- на момент укладення цього договору відсутні будь-які співвласники, відсутні претензії третіх осіб;
- предмет дарування нікому іншому не відчужений, не є внеском до статутного фонду товариств, в оренду не переданий, не заставлений, в податковій заставі, спорі і під заборонаю (арештом) не перебуває.

2.2. Право власності на земельну ділянку, що дарується, переходить до Обдаровуваного з моменту передачі дарунка, про що свідчитиме одержання Обдарованим примірника цього договору після його нотаріального посвідчення.

2.3. Витрати, пов'язані з посвідченням цього договору, несе Обдаровуваний.

2.4. Зміст ст. ст. 190 Кримінального кодексу України; п. «є» ст. 1.3., ст. 1.10, ст. 14 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб», ст.ст. 717-728 Цивільного кодексу України, нам, що підписали договір, нотаріусом роз'яснено.

2.5. Цей договір складено в двох примірниках, один з яких призначається для зберігання у справах нотаріуса, а другий видається Обдаровуваному.

2.6. Договір є підставою для видачі Обдаровуваному Державного Акта на право власності на земельну ділянку.

ПІДПИСИ :

Дарувальник

Обдаровуваний

(паспортні дані)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(підпис)

(підпис)

« ___ » _____ 20 ___ р.

« ___ » _____ 20 ___ р.

ДОГОВІР МІНИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

(назва населеного пункту, число, місяць та рік прописом)

Ми, що нижче підписалися, громадянин _____,
_____ ,
який є власником земельної ділянки відповідно до державного акта на
право власності на земельну ділянку, виданого _____, № _____,
_____ ,

(дата видачі державного акта та назва органу, який його видав)

дали — Перша сторона, та громадянин _____

_____ ,
який є власником земельної ділянки відповідно до державного акта на
право власності на земельну ділянку виданого _____, № _____,
_____ ,

(дата видачі державного акта та назва органу, який його видав)

дали — Друга сторона, уклали цей Договір про таке :

1. Предмет Договору

1.1. Перша сторона передає шляхом міни у власність Другої сторони земельну ділянку площею _____ га, цільовим призначенням якої є _____, а Друга сторона передає шляхом міни Першій стороні у власність земельну ділянку площею _____ га, цільовим призначенням якої є _____.

1.2. Земельна ділянка, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони, розташована _____
(найменування ради, населеного пункту, поштова адреса тощо)

1.3. Земельна ділянка, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони, розташована _____
(найменування ради, населеного пункту, поштова адреса тощо)

2. Оцінка вартості земельних ділянок і розрахунки

2.1. Експертна грошова оцінка земельної ділянки Першої сторони становить _____ грн.

2.2. Експертна грошова оцінка земельної ділянки Другої сторони становить _____ грн.

2.3. Перша та Друга сторони дійшли згоди про те, що земельна ділянка Першої сторони оцінюється в сумі _____ грн., а земельна ділянка Другої сторони оцінюється в сумі _____ грн. Різницю у договірній вартості земельних ділянок компенсується шляхом сплати грошей готівкою.

3. Обов'язки сторін

3.1. Перша сторона заявляє, що земельна ділянка, яку вона передає Другій стороні за цим Договором, є вільною від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, а також відносно неї не встановлені обмеження щодо її використання за цільовим призначенням.

3.2. Друга сторона заявляє, що земельна ділянка, яку вона передає Першій стороні за цим Договором, є вільною від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, а також відносно неї не встановлені обмеження щодо її використання за цільовим призначенням.

3.3. З моменту укладення цього Договору Перша сторона приймає на себе зобов'язання не відчужувати земельну ділянку, яку вона передає за цим Договором Другій стороні, а Друга сторона приймає на себе зобов'язання не відчужувати земельну ділянку, яку вона передає за цим Договором Першій стороні.

4. Відповідальність сторін

4.1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України. При цьому винна сторона зобов'язана відшкодувати іншій стороні всі збитки, заподіяні таким невиконанням чи неналежним виконанням цього договору.

5. Розгляд спорів

5.1. Усі спори, які можуть виникнути з даного договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а в разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів — у судовому порядку.

6. Інші умови

6.1. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- план-схема земельної ділянки, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;
- план-схема земельної ділянки, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;
- державний акт на право власності на земельну ділянку, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;
- державний акт на право власності на земельну ділянку, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;
- видана органами Держкомзему України довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;

- видана органами Держкомзему України довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;
- висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яку Перша сторона передає у власність Другої сторони;
- висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яку Друга сторона передає у власність Першої сторони;

6.2. Цей Договір є підставою для видачі Першій і Другій сторонам державних актів на право власності на земельні ділянки, які вони придбали відповідно до цього Договору.

6.3. Цей Договір складений у _____ примірниках, один з яких зберігається у справах _____
(адреса та назва нотаріальної контори або адреса розташування)

Підписи та адреси сторін:

Перша сторона:

Друга сторона:

(паспортні дані)

(паспортні дані)

(місце проживання згідно реєстрації)

(місце проживання згідно реєстрації)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(підпис)

(підпис)

« ____ » _____ 20 ____ р.

« ____ » _____ 20 ____ р.

До _____ державної
нотаріальної контори
Заявник: _____

(П.І.Б., місце проживання)

ЗАЯВА про прийняття спадщини

" ____ " _____ 200__ р. помер _____

(прізвище, ім'я, по-батькові спадкодавця)

який проживав за адресою: _____

На день смерті йому належало на праві власності наступне майно:

(перераховується майно, яке підлягає державній реєстрації)

а також земельна ділянка площею ____ га, що розташована на території _____ сільської

(селищної, міської) ради _____ району відповідно до державного акту на право приватної власності на землю серії ____ № _____, виданого " ____ " _____ 200__ р.

Будучи спадкоємцем померлого _____

(підстави, які дають право бути спадкоємцем: заповіт, ступінь родинних відносин,

перебування на утриманні, проживання однією сім'єю зі спадкодавцем не менш

як п'ять років до часу відкриття спадщини)

та керуючись ст. 1269, 1270 Цивільного кодексу України, прошу прийняти цю заяву до розгляду.

Додаток:

1. Копія свідоцтва про смерть спадкодавця.
2. Копії документів, що підтверджують право власності спадкодавця на майно та копія державного акта на право приватної власності на землю серії № _____ від " ____ " _____ 200__ р.
3. Заповіт або документи (їх копії), що підтверджують родинні відносини, перебування на утриманні, проживання однією сім'єю зі спадкодавцем не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини.
4. Інші необхідні документи.

" ____ " _____ 200__ р.

Підпис _____

До _____ суду

Заявник: _____

(П.І.Б., місце проживання)

ЗАЯВА про продовження строку на прийняття спадщини

" ____ " _____ 200__ р. помер _____

_____ ,

(прізвище, ім'я, по-батькові спадкодавця)

який проживав за адресою: _____

_____ ,

та якому на момент смерті належало на праві власності наступне майно:

(перераховується майно, яке підлягає державній реєстрації)

_____ ,

а також земельна ділянка площею _____ га, що розташована на території _____

_____ сільської

(селищної, міської) ради _____ району відповідно до

державного акта на право приватної власності на землю серії № _____

_____ , виданого " ____ " _____ 200__ р.

Я, _____, як спадкоємець померлого за заповітом здійснив його поховання за власні кошти та в подальшому здійснював обробіток вищевказаної земельної ділянки і сплачував у встановленому порядку земельний податок за її користування. Проте, у зв'язку з хворобою, яка носить хронічний затяжний характер, я не зміг своєчасно подати у встановлений чинним законодавством строк заяву про прийняття спадщини до відповідної державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини.

Враховуючи вищевикладене та з метою забезпечення належного юридичного оформлення прав власності на спадкове майно, керуючись статтею 550 Цивільного кодексу України,

ПРОШУ:

1. Продовжити строк на прийняття спадщини, яка відкрилась у зв'язку зі смертю _____.

Додаток:

1. Копії документів, які підтверджують факт хвороби заявника;
2. Копія заповіту;
3. Копія державного акту на право приватної власності на землю серії _____ № _____ від " ____ " _____ 200__ р.
4. Копії документів, які свідчать про фактичне прийняття спадщини;
5. Квитанція про сплату державного мита.

" ____ " _____ 200__ р. Підпис _____

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93 з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.12.2004 р. № 2285-IV.
2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.
3. Цивільний кодекс України — К. : Істина. -368 с.
4. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. — К. : Істина. — 928 с.
5. Шевченко Я.М. Заповіт//Юридична енциклопедія: в 6 т./Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін.-К.: «Українська енциклопедія». — т.2: Д-Й.-1999. — с. 516-517.
6. Аналітичні, довідкові та інші матеріали, що розміщені на: <http://www.vlasnasprava.info/>; <http://www.ulti.kiev.ua/>.

Глава 6.

**ЗЕМЕЛЬНІ
ПРАВОВІДНО-
СИНИ:
НОВЕЛИ
ЗАКОНОДАВ-
СТВА ТА ЇХ
ПЕРСПЕКТИВИ**

ВСТУП

Про необхідність становлення та розвитку ринку землі в Україні суспільство та нова влада говорять дуже і дуже обережно, відкладаючи розгляд цього питання не один раз. Ця тема є важливою як для окремих громадян, переважно сільських мешканців, так і для всього суспільства. Адже словосполучення «ринок землі» потенційно містить в собі як перспективу процвітання, так і перспективу втрати останньої надії на цивілізований рівень життя для дуже великої кількості українців. І це добре розуміють українці після багатьох років приватизації по-українськи...

Удосконалення правового регулювання земельних відносин є одним з першочергових завдань реформування аграрного сектора економіки в цілому. Наявні у чинному Земельному кодексі України новели частково вирішили це питання, однак одні з них не можуть бути задіяні через відсутність певних нормативно визначених механізмів їх реалізації, інші — не використовуються через незнання їх особливостей.

На нашу думку, висвітлення у цій брошурі низки актуальних питань та аналіз відповідних законопроектів дасть можливість зорієнтувати, насамперед, читачів — мешканців сіл та селищ щодо перспективи та реальних можливостей створення ринку землі в Україні, особливостей новел земельного законодавства. Крім цього, брошура допоможе ознайомитися з ідеями, підходами, принципами та основними нормами, які запропонували автори законопроектів та які найближчим часом можуть стати нормами відповідних законів. До цього треба бути готовими всім. Інакше, нерозуміння нових інститутів земельного законодавства та правових інструментів функціонування ринку землі в Україні може перетворитися у велику проблему для великої кількості українців.

НОВЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Які новели привніс у земельне законодавство прийнятий Земельний кодекс України?

По-перше, Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (далі – ЗКУ) є доленосним законом, який має не тільки правове, а й політичне та соціально-економічне значення. Зокрема, ЗКУ закріплені та деталізовані дві, притаманні ринковій економіці, форми власності на землю, а саме публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність громадян і власність юридичних осіб. Саме такий підхід до структури форм земельної власності реалізований в Конституції України. Зокрема, у ст. 14 Основного закону закріплено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою, а ст. 142 встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. ЗКУ ці форми земельної власності не тільки проголошує, а й деталізує та визначає їх правовий механізм регулювання земельних відносин. Саме положення про право власності на землю свідчать, що перехідний період від виключної власності держави на землю до плюралізму форм земельної власності в нашій країні успішно завершений.

По-друге, з прийняттям ЗКУ підведено ризику під існуванням останнього правового релікта колгоспно-радгоспної системи сільськогосподарського виробництва – колективної власності на сільськогосподарські землі. Право колективної власності на землю, яке припинило існування «де-факто» після проведеної у 2000 р. реорганізації носіїв цього права – колективних сільськогосподарських підприємств – у господарські формування ринкового типу (ТОВ, приватні підприємства, фермерські господарства тощо), остаточно (де-юре) «зникли» з нашого земельного законодавства 01.01.2002 р., коли новий ЗКУ вступив в дію. Юридичні залишки цього виду права власності у вигляді права на земельні частки (паї) містяться не в основній частині ЗКУ, а в перехідних, тобто тимчасових, його положеннях. Перехідні положення ЗКУ покликані забезпечити реалізацію протягом найближчих років прав власників земельних часток (паїв) на виділення їх у натурі у вигляді земельних ділянок та отримання державних актів на право власності на земельні ділянки.

По-третє, новий ЗКУ дозволяє вітчизняним підприємцям, в тому числі фермерам, набувати у власність таку кількість землі, яку вони вважатимуть доцільною з точки зору планів їх виробничої діяльності. Разом з тим, Перехідними положеннями ЗКУ це право суб'єктів підприємницької діяльності до 01.01.2015 р. обмежене можливістю набуття у власність земельної ділянки площею не більше 100 га.

По-четверте, новий ЗКУ з деякими обмеженнями легалізує земельний ринок, тобто перехід прав на землю від однієї особи до іншої на підставі цивільно-правових угод (купівлі-продажу, міни, дарування тощо). При цьому, Кодексом встановлені цивілізовані засади функціонування земельного ринку, які мають бути деталізовані в Законі України «Про ринковий обіг земельних ділянок».

По-п'яте, ЗКУ передбачає надійні гарантії прав власників земельних ділянок та механізм захисту цих прав у випадку їх порушення будь-ким — громадянами, юридичними особами, органами державної влади чи місцевого самоврядування. Зокрема, земельні ділянки, які перебувають у приватній власності, можуть бути викуплені у їх власників лише для суспільних потреб, перелік яких є обмеженим і чітко визначеним в законі, а не для так званих «державних та громадських потреб», які, як не дивно, включали і приватні потреби громадян та юридичних осіб.

По-шосте, новий ЗКУ закріпив пріоритет приватного сектора у сфері сільськогосподарського виробництва. Це означає, що переважна більшість земель, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, підлягає приватизації. У державній та комунальній власності будуть перебувати лише землі, за допомогою яких держава може впливати на розвиток науково-технічного прогресу у сільському господарстві та підготовку кадрів для цієї галузі економіки (землі племінних господарств, науково-дослідних установ, сільськогосподарських навчальних закладів тощо).

Врешті-решт, новий ЗКУ захищає інтереси вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника. Право на придбання у приватну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають лише громадяни України та українські юридичні особи. Іноземні громадяни, особи без громадянства та зареєстровані в інших країнах юридичні особи такого права позбавлені.

Також чинний ЗКУ містить у собі низку таких нових інститутів, як сервітут, іпотека, добросусідство тощо, та інші положення, які сприятимуть розвитку фермерства у нашій країні як прогресивної форми господарювання на селі.

Чим була викликана необхідність закріплення чинним земельним законодавством вище перерахованих інститутів?

Перш за все, така необхідність була продиктована часом. Чинне на той момент земельне законодавство не дозволяло вступати у значну частину прогресивних форм земельних правовідносин, які вже давно використовуються іншими європейськими державами, а також гальмувало процес відродження українського села.

Які позитивні наслідки слід очікувати землевласникам (землекористувачам) від поширення практики застосування новел вітчизняного земельного законодавства?

Слід не очікувати, а з'ясувати правову природу новел чинного ЗКУ та вступати у відповідні правовідносини. Як кажуть в народі: «Під лежачий камінь вода не тече».

Яким чином землевласник (землекористувач) може більш повно з'ясувати особливості новел земельного законодавства?

Землевласнику (землекористувачеві) варто дізнатися чи функціонують в його районі (скоріш за все в області) центри (пункти), які надають громадянам безкоштовні консультації з питань земельного законодавства. У разі наявності таких центрів (пунктів) — звернутися за консультацією до фахівців та з'ясувати всі питання, що цікавлять. Зазначимо, що на сьогоднішній день в Україні реалізується низка проектів, головним завданням яких є надання безкоштовної юридичної допомоги, передусім, мешканцям сіл та селищ.

ІПОТЕКА

Що таке іпотека?

Іпотека — один із видів застави нерухомого майна, з метою забезпечення виконання зобов'язання боржника перед кредитором за допомогою нерухомого майна, яке залишається у володінні і користуванні іпотекодавця. При цьому іпотекодержатель має перед іншими кредиторами цього боржника пріоритетне право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно у порядку, встановленому законом.

Хто такий іпотекодавець?

Іпотекодавець — особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

Хто такий іпотекодержатель?

Іпотекодержателем є кредитор за основним зобов'язанням.

Чи передбаченні чинним законодавством особливості щодо іпотеки земельних ділянок?

Так, передбачені. Відповідно до ст. 15 Закону України «Про іпотеку» іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється

відповідно до умов, визначених законом. Поруч з цим, заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлені ЗКУ, є чинними при їх іпотечі. Це означає, що до скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 01.01.2007 р.), такі землі не можуть передаватися в іпотеку, тобто не можуть бути її предметом.

Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені ЗКУ.

Які заходи з боку держави були вжиті щодо запровадження іпотечних механізмів у сільському господарстві?

Про запровадження у сільському господарстві України іпотечних механізмів вже тривалий час ведеться багато розмов. Ще більші надії покладаються на іпотеку як механізм довгострокового кредитування сільського господарства під заставу нерухомості.

Запровадження іпотеки часто розглядається як необхідна умова розвитку ринкових відносин в економіці в цілому та у сільському господарстві, зокрема. Для її формування та забезпечення функціонування вживаються заходи щодо створення правових, економічних та інституційних передумов.

Зокрема, в «Основних напрямках земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 роки», схвалених Указом Президента України від 30.05.2001 р. №372, зазначається, що досі в країні не сформовано механізмів вільного обігу земельних ділянок та не розв'язано проблеми іпотечного кредитування. У зв'язку з цим, серед основних напрямів державної політики у сфері регулювання земельних відносин визначено й розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування.

У цьому документі йдеться про те, що з метою використання потенціалу застави землі у процесі реалізації Основних напрямів забезпечуватиметься:

- розробка механізму, який гарантуватиме іпотечному заставодержателю в разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання одержання задоволення з вартості заставленої земельної ділянки;
- розробка заходів щодо захисту прав заставодавців;
- використання іпотеки для забезпечення зобов'язань за договорами купівлі-продажу земельних ділянок;
- проведення експериментів з кредитування під заставу землі;
- підготовка та перепідготовка спеціалістів з іпотечного кредитування;
- удосконалення нормативно-правової бази іпотеки землі.

На сьогодні чинним законодавством лише визначено основні засади іпотеки земель сільськогосподарського призначення, а механізми кредитування

під заставу таких земель поки що відсутні. Розпорядженнями Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2001 р. № 437-р «Про заходи щодо реалізації Концепції державної регіональної політики» та від 26 вересня 2001 р. №446-р «Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки», окрім іншого, передбачено розробити необхідну нормативно-правову базу з метою врегулювання питань застави земельних ділянок.

Як питання предмету іпотеки та відносин заставодавця і заставодержателя регулюються чинним законодавством?

Чинний Цивільний кодекс України (далі — ЦКУ) розглядає іпотеку як один із видів застави, спеціальні правила щодо якої можуть встановлюватися законом. Відповідно до ЦКУ іпотека — це зареєстрована застава нерухомого або рухомого майна, що залишається у володінні заставодавця. Зважаючи на важливість такого документу як Цивільний кодекс, слід звернути увагу на два моменти: можливість встановлення спеціальних правил для іпотеки та необхідність реєстрації іпотеки.

Закон України «Про іпотеку» визначає нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві користування, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремих виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено законом.

У разі передачі в іпотеку будівлі (споруди) іпотека також поширюється на належну іпотекодавцю на праві власності земельну ділянку або її частину, на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі (споруди) за цільовим призначенням. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі і була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на предмет іпотеки його новий власник набуває права і обов'язки іпотекодавця за правочином, яким встановлено умови оренди (користування).

У разі передачі в іпотеку земельної ділянки іпотека також поширюється на розташовані на ній будівлі (споруди) та об'єкти незавершеного будівництва, які належать іпотекодавцю на праві власності.

Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій ніж іпотекодавець особі, новий власник цієї земельної ділянки зобов'язаний забезпечити власнику зазначених будівель (споруд) ті ж умови оренди (користування) земельною ділянкою, що надавалися іпотекодавцем.

Які існують законодавчі заборони щодо передачі в іпотеку земель сільськогосподарського призначення?

Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що визначені ЗКУ, поширюються й на іпотеку. Це означає, що до закінчення терміну дії заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 01.01.2007 р.), такі землі, відповідно не можуть бути предметом іпотеки.

Поруч з цим, чинним ЗКУ передбачається можливість застави земельної ділянки за таких умов:

- у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності;
- земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників;
- передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості);
- заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише банки, які відповідають вимогам законодавства України;
- порядок застави земельних ділянок визначається законом (ст. 133 ЗКУ).

Слід звернути увагу, що вимоги до банків-заставоутримувачів земельних ділянок встановлюються виключно Законами України. Окрім того, порядок застави земельних ділянок також повинен встановлюватися законом, а порушення такого порядку є підставою для визнання таких угод недійсними. Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому теж законом.

Які банки можуть чи будуть здійснювати іпотечне кредитування?

Пунктом 6 Прикінцевих положень ЗКУ Кабінету Міністрів України було доручено створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою та запровадити державну реєстрацію прав на землю відповідно до статті 202 ЗКУ.

Закон України «Про банки і банківську діяльність» (07.12.2000 р.) встановлює, що банки в Україні можуть функціонувати як універсальні або як спеціалізовані. За спеціалізацією банки можуть бути ощадними, інвестиційними, іпотечними, розрахунковими (кліринговими). При цьому банк самостійно визначає напрями своєї діяльності і спеціалізацію за видами операцій. Банк набуває статусу спеціалізованого банку у разі, якщо більше 50 відсотків його активів є активами одного типу.

Регулювання та банківський нагляд здійснює Національний банк України відповідно до положень Конституції України, Законів України «Про Національний банк України», «Про банки і банківську діяльність», інших законодавчих актів та нормативно-правових актів Національного банку України. Регулювання діяльності спеціалізованих банків Національний банк України здійснює через економічні нормативи та нормативно-правове забезпечення здійснюваних цими банками операцій.

Також Закон України «Про банки і банківську діяльність» визначає державний банк як банк, сто відсотків статутного капіталу якого належать державі та встановлює низку вимог до такого банку. Державний банк засновується рішенням Кабінету Міністрів України. При цьому в законі про Державний бюджет України на відповідний рік передбачаються витрати на формування статутного капіталу державного банку. Кабінет Міністрів України зобов'язаний отримати позитивний висновок Національного банку України щодо наміру заснування державного банку.

У ст. 1 проекту Закону України «Про Земельний (іпотечний) банк» (реєстраційний номер 3566) зазначається, що Державний земельний (іпотечний) банк є спеціалізованою фінансовою установою, створеною за участю та під контролем держави для розвитку системи кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншої нерухомості. При цьому наголошується, що Державному земельному (іпотечному) банку належить монопольне право на здійснення трансакцій із землями сільськогосподарського призначення, які вилучаються у випадку не повернення кредиту, наданого позичальнику під заставу землі.

Таким чином, процес формування правої бази функціонування системи іпотечного кредитування знаходиться на початковій стадії.

***В чому полягає причина підвищеної зацікавленості іпотекою?
Чому їй відводиться досить важлива роль у кредитуванні
сільськогосподарських товаровиробників?***

Сільське господарство є сферою діяльності з підвищеним рівнем ризиків: погодні умови, зміна кон'юнктури, політичні ризики тощо. Банкрутство позичальника у випадку відсутності гарантованої застави (наприклад, кредитування під майбутній урожай) веде до гарантованих втрат кредитора.

Окрім того, кредитор, знаючи про відсутність в Україні більш-менш відпрацьованої системи прогнозування урожаю та цін на сільськогосподарську продукцію, моніторингу та прогнозування кон'юнктури на зовнішніх ринках, наляканий втручанням влади, переважно місцевої, у процес руху сільськогосподарської продукції, буде дуже обережним при прийнятті рішення про надання кредиту. При невисокому рівні довіри до позичальника кредитор або не надасть кредит, або позичковий відсоток буде високим, або ж сума кредиту буде незначною.

Якщо ж заставою виступає земля, то ризики можливих втрат повністю чи частково (знищено стихією лише частину врожаю) переносяться з кредитора (заставоутримувача) на позичальника (заставадавця). Використання землі як предмету застави суттєво підвищує ймовірність отримання кредиту, сприяє збільшенню суми кредиту та зменшенню банківських відсотків.

Чим пояснюються вищенаведені обставини?

Вони пояснюються, насамперед, специфічністю землі як товару, який неможливо викрасти чи приховати, складно пошкодити і, а це чи не найголовніше, цей товар має практично стабільну вартість. Звичайно, коливання на ринку землі завжди існують, однак відхилення, як правило, є невеликими.

У сільському господарстві земля виступає основним засобом виробництва, із втратою якого є неможливою подальша діяльність у цій сфері. Перебуваючи ж у заставі та залишаючись власністю позичальника, земля приносить йому користь. Тому заставадавець буде докладати максимум зусиль для уникнення власного банкрутства, в результаті якого предмет іпотеки – земля стане власністю кредитора.

Отже, земля як гарантована застава є суттєвим чинником, який впливає на прийняття рішення кредитора про надання кредиту сільськогосподарським товаровиробникам. Однак, відкинувши як умову правову незабезпеченість на сучасному етапі системи іпотечного кредитування (про це йшлося вище), звернемо увагу на обмеження, встановлені пунктом 15 Перехідних положень нового Земельного кодексу України, які, фактично, унеможливають використання земель сільськогосподарського призначення як предмет іпотеки до 1 січня 2007 р., оскільки «громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупу земель для суспільних потреб».

ДЕЯКІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОБРОСУСІДСТВА

Що таке добросусідство?

Добросусідство — це частка правовідносин між власниками (користувачами) земельних ділянок, врегульованих Главою 17 чинного ЗКУ.

Варто знати, що громадяни України, набуваючи право власності чи право користування земельною ділянкою, несуть низку обов'язків власників (землекористувачів). До таких обов'язків чинний ЗКУ відносить обов'язок дотримання власниками земельних ділянок і землекористувачами правил добросусідства (пп. «г» та «е» ч.1 ст. 91, п. «е» ч.1 ст. 96). Відповідно до Законів України «Про особисте селянське господарство» (15.05.2003 р.) та «Про фермерське господарство» (19.06.2003 р.) дотримання правил добросусідства є обов'язками членів особистого селянського господарства, фермерського господарства.

Однак далеко не кожен землевласник (землекористувач) точно знає, які дії слід здійснювати (чи утриматися від їх здійснення) задля цього обов'язку. Як результат, між власниками (користувачами) сусідніх (суміжних) земельних ділянок виникають спори, вирішення яких може зайняти декілька років, і які створюють напруженість у відносинах між сусідами.

Яким чином має здійснюватися використання суміжних зелених насаджень?

Відповідно до ст. 103 ЗКУ власники та землекористувачі земельних ділянок мають обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їхнього цільового призначення, за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей і які не перешкоджають їм використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням.

Такі незручності, зокрема, можуть створювати зелені насадження, які ростуть на сусідній земельній ділянці або ж на межі земельних ділянок (затіняють ділянку, заважають вирощуванню рослин тощо). За таких обставин, чинний ЗКУ передбачає можливість потерпілій стороні захистити свої законні інтереси. Однак нерідко власники (землекористувачі) вдаються до самовільного знищення зелених насаджень, які їм заважають, не цікавлячись правовими наслідками цих дій.

Стаття 105 ЗКУ передбачає право власників та землекористувачів земельних ділянок відрізати корені та гілки дерев і кущів, які проникають з сусідньої земельної ділянки, у випадку, якщо таке проникнення є перепорою для використання земельної ділянки за цільовим призначенням (цільове призначення земельної ділянки вказується в державному акті на право власності на земельну ділянку або в договорі оренди земельної ділянки). У той же час положення ЗКУ не дають права власникам (землекористувачам) на знищення чи іншого роду пошкодження зелених насаджень, які проникають з

сусідньої ділянки, під загрозою відповідальності. Особа, винна у самовільному знищенні чи пошкодженні зелених насаджень, що розміщені на території суміжної приватної земельної ділянки, несе цивільну відповідальність у вигляді відшкодування в повному обсязі шкоди, завданої майну іншої особи (ст. 116 ЦКУ). Особа, винна у знищенні чи пошкодженні зелених насаджень, розміщених на суміжній земельній ділянці державної чи комунальної власності, несе адміністративну відповідальність, передбачену ст. 153 Кодексу України про адміністративні правопорушення («Знищення або пошкодження зелених насаджень або інших об'єктів озеленення населених пунктів»), а також зобов'язана відшкодувати в грошовому еквіваленті заподіяну шкоду за нормами для обчислення розміру шкоди, заподіяної внаслідок знищення або пошкодження дерев і чагарників (Постанова Кабінету Міністрів України «Про такси для обчислення розміру шкоди, заподіяної зеленим насадженням у межах міст та інших населених пунктів» від 08.04.1999 р. №559). Такими зеленими насадженнями є: зелені насадження загального користування – парки, сквери, бульвари, лісопарки та інші; обмеженого користування – насадження на території громадських будівель, шкіл, дитячих закладів, закладів охорони здоров'я, промислових підприємств та інші; спеціального призначення – насадження вздовж вулиць, у санітарно-захисних зонах, на території кладовищ, лісомеліоративні насадження; придорожні насадження та інші (пункт 1.4 Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів України, затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 29.07.1994 р. № 70). В цьому випадку знесення та пересадка дерев, чагарників може здійснюватися лише в разі наявності спеціального дозволу (ордера), який видається на підставі обстеження зелених насаджень, і рішення місцевого органу державної виконавчої влади (пункт 4.6 Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів України).

Може виникнути ситуація, коли є потреба у знесенні дерев, розміщених на межі сусідніх земельних ділянок. Відповідно до ст. 109 ЗКУ, такі дерева, а також плоди цих дерев належать власникам сусідніх ділянок у рівних частинах і кожен з сусідів має право вимагати ліквідувати такі дерева (крім випадку, якщо вони служать межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками). Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах (крім випадку, коли один із сусідів відмовляється від своїх прав на дерева).

Як вирішуються питання добросусідства щодо спільної межі та межових знаків?

Межові спори між сусідами досить поширені і складні у вирішенні. Особливо це стосується випадків, коли особи ще не оформили чи неналеж-

ним чином оформили свої права на земельну ділянку (фактичне землекористування).

Відповідно до ст. 125 ЗКУ починати використання земельної ділянки до одержання документа, що посвідчує право на неї, і встановлення її меж у натурі (на місцевості) забороняється. Йдеться про встановлення меж земельної ділянки конкретного розміру, яка в передбаченому законодавством порядку була передана особі у власність (користування) і право на яку підтверджується правовстановлюючим документом (відповідно до статті 126 ЗКУ такими документами, зокрема, є державний акт на право власності на земельну ділянку, договір оренди земельної ділянки). Слід зауважити, що статтею 11 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (05.06.2003 р.) передбачено особливості встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв). Так, земельні ділянки, які будуть використовуватися їхніми власниками самостійно, закріплюються межовими знаками встановленого зразка кожна окремо. Земельні ділянки, які їхні власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками встановленого зразка лише по периметру єдиного масиву.

В кожному з випадків отримання правовстановлюючого документа і встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) передбачено в інтересах землевласника (землекористувача) з метою попередження спорів щодо встановлення спільної межі чи меж з іншими власниками (землекористувачами). Спори, як правило, не виникають, коли сусіди мають правовстановлюючі документи на свої земельні ділянки та встановлені в натурі межі і, таким чином, можуть підтвердити свої права на спірну частину земельної ділянки. У випадку ж відсутності в особі документа, що посвідчує її право на земельну ділянку, встановлених меж (при фактичному користуванні) особа, в разі виникнення спору із сусідом щодо встановлення спільної (суміжної) межі, не матиме реальної можливості захистити свої права чи інтереси навіть у судовому порядку.

У випадку ж звернення фактичного землекористувача до суду з позовом про встановлення спільної межі, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, повернення незаконно захопленої земельної ділянки чи з іншими подібними питаннями, вимоги такого землекористувача не ґрунтуються на законі. Адже фактичне землекористування не породжує права на земельну ділянку і не є тотожним поняттю законного землекористування. Те, що такі землекористувачі надають докази про тривале фактичне землекористування, не є підтвердженням правомірності вимог за вказаними позовами. В такому випадку особа (фактичний землекористувач) має можливість набути у встановленому законодавством порядку право власності на земельну ділянку (ст. 118, 119 ЗКУ).

Що ж передбачають правила добросусідства щодо спільних меж (між сусідніми земельними ділянками)?

Відповідно до ст. 106 ЗКУ власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Встановлення меж земельної ділянки в натурі регулюється чинним законодавством. Так, відповідно до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 р. № 43 (далі – Інструкція), перенесені в натуру (на місцевість) межі земельної ділянки закріплюються довгостроковими межовими знаками, які передаються на зберігання власнику земельної ділянки, про що складається відповідний акт. Акт складається у трьох примірниках, підписується власником або користувачем земельної ділянки, виконавцем робіт і представником районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів Держкомзему України. Один примірник обов'язково видається разом із державним актом на землю власнику земельної ділянки (пункт 1.14 Інструкції). Методичними рекомендаціями щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі з земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затвердженими наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук № 47/172/48 від 04.06.1996 р. (надалі – Рекомендації), передбачено, що на кожній земельній ділянці або їх групі, в простих умовах відновлення меж при можливому їх порушенні, необхідно передбачити встановлення не менше 2 межових знаків, виготовлених з матеріалів, які тривалий час не піддаються руйнуванню. Обов'язковою умовою розміщення знаків є забезпечення неушкодження їх при виконанні польових механізованих робіт (пункт 3.4 Рекомендацій).

Відповідно до ч. 1 ст. 108 ЗКУ, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів. Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними (вважаємо, що в такому випадку, власники повинні скласти відповідний договір про порядок користування межовими спорудами, де доцільно визначити й несення витрат на утримання споруди в належному стані). До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди. За знищення межових знаків передбачена відповідальність (ст. 56 «Знищення межових знаків» Ко-

дексу України про адміністративні правопорушення), про що власник попереджається під час передачі знаків на зберігання (пункт 1.14 Інструкції).

Дотримання норм земельного законодавства, що регулюють питання добросусідства, важливе не лише з точки зору захисту прав та законних інтересів землевласників і землекористувачів, а й для побудови дружніх, взаємовигідних відносин між сусідами-землевласниками (землекористувачами), адже, як стверджує народна мудрість, «хороший сусід іноді ближче, ніж далекий родич».

Не менш важливим у відносинах добросусідства є встановлений чинним ЗКУ обов'язок нешкідливого використання земельних ділянок власниками землі та землекористувачами.

НАСЛІДКИ ПРИВАТИЗАЦІЇ В УКРАЇНІ ТА ЇХ ПРИЧИНИ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Які соціальні, економічні та політичні наслідки приватизації в Україні?

Цілком очевидно, що процес приватизації в Україні протягом останніх десяти років у свідомості переважної більшості громадян України справедливо асоціюється, насамперед, як антисуспільне, антиукраїнське і злочинне явище, яке характеризується великою несправедливістю, непрозорістю, корумпованістю, спрямованістю виключно в інтересах кримінально-кланових структур та окремих осіб, наближених до влади. Саме таке ставлення громадян України до процесу «малої та великої приватизації» було сформовано такими реальними причинами та неспростовними фактами:

- нічим не виправданими пропорціями та масштабами поляризації суспільства за рівнем матеріальних статків;
- масовими і систематичними порушеннями відповідних законів та Конституції України найвищими посадовими особами України в процесі приватизації;
- катастрофічним падінням рівня довіри громадян України до конкретних керівників — найвищих посадових осіб інститутів державної влади, причетних до тотальних порушень законів в процесі приватизації;
- безкарністю конкретних керівників — найвищих посадових осіб органів державної влади, причетних до тотальних порушень законів в процесі приватизації;
- неймовірним занепадом, насамперед, високотехнологічної виробничої сфери економіки України та знеціненням її високоінтелектуальної ресурсної складової;
- свідомим проведенням виконавчою владою та Фондом державного майна України політики, внаслідок чого відбулося: блокування притоку в органи приватизації неноменклатурних кадрів; блокування на всіх етапах конкурент-

них способів приватизації (аукціон, комерційний конкурс); монополізація української економіки іноземним капіталом; блокування процесу організації в Україні високотехнологічного і наукоємкого виробництва необхідних конкурентоздатних українських товарів; блокування мотиваційних механізмів для реального проведення інноваційної політики та реалізації важливих і конкретних інноваційних програм; блокування процесу становлення та розвитку фондового ринку в Україні; блокування становлення і розвитку місцевого самоврядування з метою забезпечення безконтрольності процесу привласнення майна структурами та фізичними особами, наближеними до влади.

Які причини таких наслідків приватизації в Україні?

До головних причин таких наслідків приватизації в Україні необхідно віднести:

- не вирішені проблеми загальнодержавного рівня;
- помилки щодо структури та кадрово-організаційного забезпечення процесу приватизації;
- недоліки сертифікатної приватизації;
- відсутність ефективної антимонопольної політики тощо.

Які проблеми загальнодержавного рівня не були вирішені?

На законодавчому рівні та на рівні виконавчої влади системно не були визначеними, зокрема:

- ефективні механізми забезпечення прозорості процесу приватизації та доступу до нього кожного громадянина України;
- правові та економічні критерії розмежування державної власності на державну та комунальну;
- правовий механізм здійснення розмежування державної власності на державну та комунальну;
- правовий механізм взаємодії відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування на всіх стадіях процесу приватизації щодо конкретних схем приватизації типових об'єктів;
- правовий механізм контролю процесу приватизації з боку організацій третього сектора;
- правові та економічні критерії ефективності управління об'єктами державної та комунальної власності у доприватизаційний період;
- правові та економічні критерії визначення етапів приватизації;
- пріоритети та механізми визначення послідовності приватизації об'єктів на кожному етапі;
- механізми та структури постійного контролю за динамікою економічних показників функціонування об'єктів, які підлягали приватизації та приватизованих об'єктів;

– правові механізми оперативного реагування відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування на факти неефективного використання власності;

– правові та економічні критерії формування для приватизації конкретних переліків земельних ділянок, на яких знаходилися об'єкти державної та комунальної власності, що підлягали приватизації;

– етапи та послідовність приватизації земельних ділянок, на яких знаходилися об'єкти державної та комунальної власності, що підлягали приватизації;

– ефективні механізми проведення антимонопольної політики в процесі приватизації;

– правові схеми та механізми забезпечення своєчасного надходження в повному обсязі коштів від приватизації та їх ефективного використання.

Які помилки щодо структури та кадрово-організаційного забезпечення процесу приватизації були допущені?

Організаційне та кадрове забезпечення процесу приватизації характеризується:

а) відсутністю уніфікованої структури організаційного забезпечення типових схем приватизації об'єктів державної і комунальної власності;

б) відсутністю у посадових осіб найвищого рівня політичної волі для формування та застосування механізму надійного кадрового забезпечення процесу приватизації об'єктів державної та комунальної власності:

– *навіть на теоретичному рівні не розглядалася проблема формування кадрового корпусу органів приватизації за новим критерієм: порядність, патріотизм; здатність швидко опанувати теорію, практику і досвід впровадження нових для України економічних категорій та механізмів на правовій основі; переконаність в пріоритетності конкурентних способів приватизації (аукціон, комерційний конкурс);*

– основою кадрового забезпечення, на жаль, стали на 99% старі «комуністичні кадри» (ті – хто будували комунізм, априорі були не здатні і не могли провести приватизацію з мінімальними матеріальними та моральними втратами для суспільства), а інших (не номенклатурних) фахівців «стара кадрова система» не допускала до процесу приватизації та витискала за свої межі всіма доступними способами.

Які недоліки мала сертифікатна приватизація?

Сертифікатна приватизація за своєю сутністю, а особливо за способами її здійснення, стала черговим елементом в ланцюгу грубих порушень конституційних прав людини.

Насамперед, слід зазначити, що *сотні тисяч громадян України з об'єктивних причин так і не змогли реалізувати своє право на одержання приватизацій-*

них цінних паперів, а тому і не змогли передати це право своїм спадкоємцям. Окрім того, біля трьох мільйонів громадян, які отримали приватизаційні майнові сертифікати, не використали їх. Фактично цим громадянам України обмежили в часі їх конституційне право на частку державного майна.

І це було зроблено до завершення процесу приватизації в Україні. Цим самим штучно і незаконно зменшено кількість учасників приватизаційного процесу з метою збільшення концентрації державної власності в руках окремих юридичних та фізичних осіб, наближених до влади.

Відновити порушене право мільйонів українців на частку державного майна можна і потрібно в процесі відчуження державних стратегічних об'єктів та державних і комунальних стратегічних ресурсів на прозорих конкурентних засадах. Повторення аналогічної несправедливості щодо права громадян на частку землі може мати непередбачувані наслідки для України.

До чого призвела відсутність ефективною антимонопольної політики?

В Україні існують незаконно створені приватні монополії в таких важливих галузях економіки як будівництво, енергетика, металургія, виробництво алкогольних напоїв, тютюнових виробів тощо. Це дуже уповільнює створення конкурентного середовища та становлення ринкових механізмів регулювання економіки. На державному рівні не вирішена проблема задіяння ефективних механізмів боротьби з монополізмом та недобросовісною конкуренцією. Про цю проблему слід пам'ятати на всіх етапах створення ринку землі в Україні.

Аналіз процесу приватизації в Україні протягом 1994–2004 років переконує в тому, що:

— без реформування старої політичної системи, створення ефективною і конкурентоздатною української економіки взагалі та створення цивілізованого ринку землі в Україні, зокрема, буде відбуватися дуже повільно та з величезними втратами українського етносу, з величезними матеріальними втратами та соціальними потрясіннями;

— українська приватизація зразка 1994–2004 років стала надійним інструментом узурпації влади кланово-олігархічними групами старої політичної системи з метою уникнення кримінальної та політичної відповідальності;

— вживлення основних елементів процесу української приватизації зразка 1994–2004 років в технологію створення ринку землі в Україні призведе до втрати суверенітету України, до соціальних потрясінь.

Про це необхідно пам'ятати всім — владі, громадянам, суспільству.

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ УКРАЇНСЬКОГО СЕЛА

Які основні проблеми створення ринку землі в Україні?

Створення ринку землі треба розглядати в контексті «малої та великої приватизації» в Україні протягом останніх десяти років, яка у свідомості переважної більшості громадян України справедливо сприймається, насамперед, як антисуспільне, антиукраїнське і злочинне явище, що характеризується великою несправедливістю, непрозорістю, корумпованістю, спрямованістю виключно в інтересах кримінально-кланових структур та окремих осіб, наближених до влади, а також призвело до страшних пропорцій і масштабів поляризації суспільства за рівнем матеріальних статків. З такими, насамперед, психологічними установками-переконаннями більшості громадян України без відповідної підготовки розпочинати масштабний процес створення ринку землі – найбільшого національного багатства, надбання багатьох поколінь українців, просто безперспективно, небезпечно і недопустимо. Змінити такий стан речей дуже непросто. Але робити це потрібно, незважаючи на серйозність затрат на цьому шляху. В решті-решт це є єдиний і, мабуть, останній шанс влади продемонструвати своїм громадянам, що принцип справедливості та пріоритету прав людини – є найвищою цінністю в Україні, що держава існує для людини, що Україна має намір будувати правову державу.

Чи є вихід і що потрібно зробити для кардинальної зміни ситуації?

Запитання непросте, однак, без відповіді на це та інші доленосні для України запитання, робити конкретні кроки в напрямку масштабного процесу становлення ринку землі в Україні не можна. Очевидним є також те, що наслідком перенесення старих технологічних принципів та підходів, старих схем організаційно-кадрового забезпечення, старих процедур і методик буде чергове, але катастрофічних масштабів, пограбування державою своїх громадян, а також можливий вибух непрогнозованих збурень та небаченої дестабілізації у суспільстві і, насамперед, в сільській місцевості.

Навіть не фахівцям з питань роздержавлення і приватизації зрозуміло, що доля незалежності України, доля української держави та її суверенітет, добробут українського народу – цілком і повністю залежать від того як буде використано стратегічні ресурси України та її стратегічні об'єкти.

Всю роботу із зазначеної проблематики необхідно розпочати з проведення серії відкритих (в прямому та непрямому ефірі телебачення і радіо) круглих столів за участю представників всіх політичних сил (партій, блоків партій), представників фракцій парламенту, представників виконавчої та

судової гілок влади, представників громадськості з метою всебічного і глибокого аналізу та публічного обговорення:

- прорахунків, помилок і недоліків «малої та великої приватизації» державного майна та причин, що їх породили;
- пропозицій щодо шляхів та способів подолання причин негативних наслідків приватизації;
- пропозицій щодо вирішення проблеми виділення земельних паїв громадянам України, які незаконно були усунуті від процесу розпаювання земель та майна (насамперед, людей похилого віку);
- пропозицій концептуального характеру щодо стратегії функціонування та розвитку ринку землі в Україні в контексті пріоритетів розвитку України до 2020 року;
- варіантів можливих компромісів на політичному рівні з найбільш гострих і принципових питань стратегії, тактики, етапів та програми становлення ринку землі на період до 2020 року;
- пропозицій щодо організаційно-кадрового та аналітично-інтелектуального забезпечення процесу становлення ринку землі в Україні (в контексті пріоритетів розвитку України до 2020 року);
- пропозицій щодо першочергового переліку нормативно-правових актів, необхідних для правового забезпечення процесу становлення та розвитку ринку землі в контексті загальної стратегії розвитку України до 2020 року;
- схем взаємодії органів державної влади, місцевого самоврядування та громадських організацій на різних стадіях процесу становлення та розвитку ринку землі.

Які головні суміжно-дотичні проблеми потребують невідкладного вирішення до початку функціонування ринку землі в Україні?

- До початку функціонування ринку землі в Україні вбачається потреба в:
- ухваленні на найвищому державному рівні стратегії розвитку України до 2020 року;
 - створенні потужної мережі філій українського земельного іпотечного банку, контрольованого суспільством;
 - врегулюванні проблеми реалізації права на частку державного майна громадян України, які не використали свої приватизаційні майнові сертифікати;
 - врегулюванні проблеми тотальної невивплати дивідендів дрібним акціонерам – фізичним особам (громадянам України);
 - врегулюванні проблеми (та визначення механізму, етапів) погашення внутрішнього державного боргу (неповернутих заощаджень) перед громадянами України в часових рамках процесу становлення ринку землі та приватизації стратегічних об'єктів України.

Чи є стимулюючим чинником становлення та функціонування ринку землі в Україні положення п. 13 Перехідних положень ЗКУ?

Так, є. Це пояснюється тією обставиною, що згідно зазначеного вище пункту на період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена лише у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Навіть після 1 січня 2007 року потрібен буде певний час для встановлення реальної ціни на земельні ділянки, в тому числі при використанні їх як предмету іпотеки. Проте, чи будуть банки працювати з такими масивами землі і, якими будуть сума кредиту, адміністративні витрати банку при оформленні такого кредиту порівняно з розміром самого кредиту – важко передбачити.

Слід зазначити, що на бажання кредитора надати кредит та й власне на його вартість в значній мірі впливає й рівень складності процедур. Перепони для участі у іпотечних відносинах існують не тільки для кредиторів, а й для позичальників: нездатність зацікавити кредиторів реальним бізнес-планом може слугувати для потенційних заставодавців непереборним бар'єром. Тут велике поле для діяльності сільськогосподарських дорадчих служб, формування яких без участі держави не відбувалося практично у жодній країні.

Крім того, негативна кредитна історія чи відсутність такої для багатьох господарств, а, отже, й погана репутація таких позичальників, невисокі несільськогосподарські доходи багатьох позичальників через низький рівень диверсифікації (процес кількісного та якісного урізноманітнення) виробництва.

Чи існують сьогодні в Україні нормативні документи, що передбачають розвиток українського села у найближчі роки?

Норми Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві», прийнятого ще у 1990 р., в частині пріоритетності соціального розвитку села тихо ігнорувалися, переважно через законодавче зупинення їхньої дії на певний період (шляхом наявності відповідної статті в законі про бюджет на відповідний рік). Не дивно, що сьогодні майже дві тисячі українських сіл не мають шкіл, а обсяги введення в експлуатацію медичних закладів за час дії згаданого закону зменшилися у 20 разів. Активна частина сільського населення покидає села в пошуках заробітку та привабливіших умов життя...

Хочеться сподіватися, що усвідомлення представниками влади кризового стану сільської місцевості, необхідності зміни мети, завдань та підходів у політиці щодо розвитку сільської місцевості, пошуку ефективних механізмів досягнення цієї мети зумовили появу розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року» від 10.08.2004 р. №573-р.

Концепція визначає основні засади розроблення Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року. Головна мета Програми полягає в забезпеченні створення на селі «сприятливого середовища для життєдіяльності людей як необхідної передумови ефективного функціонування галузей сільського господарства, сталого розвитку сільських населених пунктів». До проблем, вирішення яких є необхідним, віднесено: високий рівень безробіття; посилення міграції сільського населення; скорочення мережі закладів соціально-культурного призначення, зношеність та застарілість їхньої матеріально-технічної бази; нестача ресурсів для збереження й відтворення виробничого потенціалу села.

Що ж планує робити влада відповідно до вищезначеної Концепції?

Мова йде про виконання чотирьох головних завдань:

- створення умов для продуктивної зайнятості сільських жителів на основі ефективного використання природоресурсного потенціалу села, стимулювання розвитку підприємництва, що забезпечить утворення нових робочих місць та істотне збільшення доходів;
- заохочення молоді до роботи і проживання в сільських населених пунктах;
- формування соціальної інфраструктури, спроможної задовольняти різноманітні потреби сільського населення;
- запобігання занепаду сільських населених пунктів, розширення можливостей сільських громад у розв'язанні проблем життєдіяльності населення.

Звичайно, механізми виконання цих завдань буде деталізовано власне у Програмі, хоча засади викладено у Концепції. Так, наприклад, для відтворення людського потенціалу в сільській місцевості вживатимуться заходи щодо збільшення кількості робочих місць в галузях сільського господарства, у сфері переробки та зберігання продукції, агросервісного забезпечення, надання побутових послуг та в інших видах несільськогосподарської діяльності, доведення рівня оплати праці в сільському господарстві до середнього в національній економіці, забезпечення виплати заробітної плати у грошовій формі, залучення до системи соціального страхування осіб, зайнятих в особистих селянських господарствах, спрощення порядку реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності й надання допомоги безробітним в організації підприємницької діяльності. Для заохочення молоді до роботи і проживання в сільських населених пунктах планується передбачити надання земельних ділянок для осіб, які виявлять бажання працювати в аграрній сфері, організацію професійного навчання, надання соціальної допомоги, зокрема, у розв'язанні житлової проблеми, забезпечення розвитку творчих здібностей дітей та молоді, їхнього змістовного дозвілля, відпочинку та оздоровлення.

У Програмі має бути передбачено комплекс заходів поліпшення інфраструктури сільських населених пунктів з урахуванням характеру розселення і регіональної специфіки проживання людей у сільській місцевості.

У Концепції є ще одна «фішка», яка не зустрічалася раніше в подібних документах — підлягає розробленню механізм активізації роботи сільських громад, спрямованої на вирішення проблем соціально-економічного розвитку населених пунктів із використанням позитивного досвіду, набутого в окремих регіонах. Ось тут би активізуватися місцевій владі, органам місцевого самоврядування, громадським організаціям...

Програма виконуватиметься у два етапи. І хоча часові рамки цих етапів поки що не визначені, на першому етапі передбачається створення нормативно-правової бази, впровадження механізмів сталого функціонування виробничої й соціальної сфери села. На другому — забезпечуватиметься зміцнення позитивних тенденцій в усіх сферах життєдіяльності сільського населення.

Для вирішення цих завдань будуть розроблені окремі підпрограми, в яких передбачатиметься підготовка проектів нормативно-правових актів, документації методичного характеру, а також — здійснення відповідних заходів центральними й місцевими органами виконавчої влади.

Крім того, цим розпорядженням Кабмін доручив міністерствам та іншим центральним органам виконавчої влади подати до Мінагрополітики (до 10 жовтня 2004 р.) пропозиції щодо забезпечення соціального розвитку села із визначенням заходів Програми, обсягів і джерел їхнього фінансування. З урахуванням цих пропозицій Мінагрополітики, Мінекономіки, Мінфін, Мінпраці й Мінюст зобов'язані були розробити проект Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 р. і подати його у грудні 2004 р. на розгляд Кабінету Міністрів України, передбачивши обов'язково обсяги і джерела фінансових, матеріальних та інших ресурсів, що залучатимуться для виконання Програми як із державного, так і з місцевих бюджетів, фондів та інших джерел.

На жаль, попереднім урядом цього зроблено не було.

Які проблемні питання земельного законодавства та пов'язані з ним правовідносини потребують нагального вирішення?

Основними проблемними питаннями, що потребують нагального вирішення, є:

— завершення процесу заміни сертифікатів, що посвідчують право власності на земельну частку (пай), на державні акти на право власності на земельні ділянки;

— завершення процесу розмежування земель державної і комунальної власності, що є практичним втіленням у життя одного з найважливіших зав-

дань довгострокової стратегії державної регіональної політики, яка відповідно до Конституції України є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування та істотно посилить ринковий вектор економіки, у тому числі під час проведення адміністративно-територіальної реформи;

– удосконалення державного регулювання земельних відносин шляхом запровадження економічних важелів, зокрема, через стимули і санкції, оптимізацію земельних платежів, державне регулювання ринковими методами цін на земельні ділянки, заохочення ринкового обороту землі з метою оптимізації землекористування та вирішення питань сервітутного права, що повинно стати предметом невідкладної законотворчої діяльності.

З метою послідовної адаптації законодавства України, яке регулює питання захисту прав власності, до законодавства Європейського Союзу, вдосконалення системи обліку земельних ділянок та нерухомого майна, а також створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин і активізації інвестиційної діяльності Президент України підписав Указ «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» від 17.02.2003 р. №134, який має важливе значення для розвитку земельних відносин. В липні 2004 р. набрав чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який визначає порядок ведення державного земельного кадастру і єдиної державної системи реєстрації нерухомості та прав на неї.

Становлення та розвиток цивілізованого економічного обороту землі стане передумовою залучення до неї інвестиційного капіталу, зокрема, через розвиток іпотеки, що створить якісно нове економічне ринкове середовище в Україні. За цей час було розроблено проект Концепції системи іпотечного кредитування, в рамках якої визначено нормативно-правові, інституційно-організаційні та фінансово-економічні заходи, необхідні для створення такої системи.

Які чинники можуть зумовити скасування мораторію (заборони) на продаж земель сільськогосподарського призначення?

Мораторій (заборона) на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні може бути скасовано до 01.01.2007 р. лише за умови прийняття найближчим часом цілої низки законопроектів на виконання положень чинного ЗКУ. Після цього цілком реально буде запровадити ринкові інструменти, механізми, а також ринкові відносини на землі сільськогосподарського призначення, тобто скасувати заборону на її продаж.

Слід пам'ятати, що заборона продавати землю сільськогосподарського призначення не відповідає принципам ринкової економіки, до якої ми прагнемо. Крім того, можливість продавати землю дозволила б залучити значні

кошти в агропромисловий комплекс України (далі – АПК). Ні для кого не є секретом, що відсутність коштів у сільгоспвиробників є сьогодні основною проблемою, що ускладнює модернізацію основних фондів галузі, особливо парку зернозбиральних комбайнів і тракторів. Запровадження ж ринкових правил у земельних відносинах, зокрема, скасування цього мораторію і введення земельної іпотеки дозволили б залучити значні кошти в сільське господарство. За даними експертів, для повного оновлення основних фондів АПК необхідно близько 110 млрд. грн., з яких майже 60 млрд. грн. – на оновлення та оптимальну комплектацію основних фондів у сільському господарстві, близько 50 млрд. грн. – для переробної галузі (харчова промисловість і переробка сільгосппродукції).

ПЕРСПЕКТИВИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСУ СТАНОВЛЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Чи передбачається прийняття Верховною Радою України закону, який регулював би суспільні відносини, пов'язані з ринком землі?

На сьогоднішній день Верховною Радою України зареєстровано законопроект «Про ринок земель» (реєстраційний № 2600-1 від 22.03.2004 р.). Цей проект закону розроблений відповідно до підпункту «в» пункту 4 Прикінцевих положень ЗКУ, який містить перелік законів з питань регулювання земельних відносин, що мають бути прийняті в розвиток відповідних норм ЦКУ. Об'єктом правового регулювання та предметом цього законопроекту є ринок земель в Україні.

Для чого потрібен ринок земель в Україні?

Законодавство країн з ринковою економікою розрізняє поняття «цивільний або цивільно-правовий обіг земельних ділянок» та поняття «ринковий обіг земельних ділянок». Цивільно-правовий обіг земельних ділянок здійснюється на підставі різних видів цивільно-правових угод: купівлі-продажу, міни, дарування, оренди, передачі землі у спадщину тощо. Однак, більшість з таких угод не є ринковими у вузькому розумінні цього слова. Ринковими вважаються цивільно-правові угоди, які передбачають перехід прав на землю від однієї особи до іншої на основі співвідношення попиту та пропозиції земельних ділянок. Якщо власник земельної ділянки дарує її близькій особі, то ні дарувальник, ні обдарований не зацікавлені у виявленні ринкової ціни земельної ділянки, оскільки для укладення договору дарування землі їм це просто не потрібно. Однак, якщо одна особа продає земельну ділянку іншій особі, то продавець зацікавлений у якомога вищій ціні, а покупець – у яко-

мога нижчій ціні на земельну ділянку. Отже, саме на основі угод купівлі-продажу земельних ділянок формується ринкова ціна на них. Держава, економіка якої базується на засадах ринкових відносин, зацікавлена в формуванні реальних цін на найдорожчий ресурс — землю. Саме тому держава зобов'язана стимулювати саме ринковий обіг земельних ділянок на правовій основі. Основним завданням цього законопроекту є визначення правових засад ринкового обігу земельних ділянок. Зауважимо, що ринковий обіг земельних ділянок може відбуватися на основі двох видів цивільно-правових угод: договору купівлі-продажу земельних ділянок та договору оренди земельних ділянок. На основі договорів купівлі-продажу відбувається перехід права власності на земельні ділянки, а на основі договорів оренди землі — перехід права користування на земельні ділянки. Саме ці два види цивільно-правових договорів забезпечують функціонування двох відносно самостійних сегментів земельного ринку: ринку земельних ділянок (для набуття їх у власність) та ринку оренди земель (для набуття їх у тимчасове платне користування). Відповідно перший сегмент ринку землі визначає рівень цін (ринкову вартість) на земельні ділянки, що відчужуються, а другий — рівень орендної плати (ринкову вартість) за земельні ділянки, що передаються в оренду. Законопроект «Про ринок земель» (реєстраційний №2600-1) не поширюється на регулювання відносини щодо оренди землі, оскільки оренда землі регулюється Законом України «Про оренду земель» (06.10.1998 р.). Саме тому проект Закону України «Про ринок земель» спрямований на регулювання відносин щодо переходу права власності на земельні ділянки на основі договору купівлі-продажу. Однак, даний законопроект матиме вплив і на зміст інших договорів, на основі яких відбуватиметься перехід права власності на земельні ділянки, — договорів міни, дарування, а також угод щодо довічного утримання, передачі земельних ділянок у заставу та при спадкуванні. В результаті на основі співвідношення пропозиції та попиту на земельні ділянки будуть формуватися ринкові ціни на землю, які потім застосовуватимуться і для регулювання неринкового обігу земельних ділянок (визначення експертної оцінки земельних ділянок, сплата державного мита тощо).

Таким чином, ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі одного виду цивільно-правових угод — договорів купівлі-продажу. Всі інші види цивільно-правових угод, на основі яких відбувається перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої, є угодами, на підставі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок. До них належать угоди міни, дарування, довічного утримання, а також угоди, які можуть мати своїм результатом перехід права власності на земельну ділянку, — передача землі у спадщину чи заставу.

Які основні загальні складові змісту законопроекту?

Законопроектом, зокрема, пропонується:

- встановити, що громадяни та юридичні особи, які є власниками земельних ділянок, мають право здійснити відчуження земельних ділянок на основі договору купівлі-продажу будь-яким способом або через земельний аукціон, або безпосередньо певній особі;
- визначити повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо функціонування ринку землі;
- врегулювати особливості продажу земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також особливості набуття у власність земельних ділянок іноземними державами, іноземними юридичними особами та спільними підприємствами, заснованими за участю іноземних юридичних та фізичних осіб;
- встановити щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, вільних від забудови, спосіб їх відчуження виключно на конкурентних засадах, тобто на земельних торгах (продаж земельних ділянок на конкурентних засадах дає можливість виявити покупця, який запропонує продавцеві найкращі умови продажу);
- проводити земельні торги у формі земельного аукціону або земельного конкурсу (процедура проведення і земельного аукціону, і земельного конкурсу виписана дуже детально, що дає можливість забезпечити дотримання прав і законних інтересів як продавця, так і покупця земельної ділянки);
- встановити та визначити відповідальність осіб за порушення законодавства про ринок земель.

Що може дати реалізація основних норм законопроекту?

Реалізація основних норм законопроекту:

- створить передумови для організації ринку земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності, надасть змогу проводити земельні торги, а також поліпшити інвестиційний клімат в Україні;
- створить передумови для недопущення тінізації ринку землі та недопущення надмірної концентрації землі у приватній власності;
- дозволить зробити прозорим весь процес відчуження земельних ділянок через: обов'язковість інформування громадськості про продаж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності та обов'язковість процедури оприлюднення інформації у друкованих засобах масової інформації, які мають найбільший тираж в населеному пункті, де знаходиться земельна ділянка, або в районі та області, якщо земельна ділянка знаходиться за межами населених пунктів про земельні ділянки, що виставляються на земельні торги; встановлення на земельних ділянках інформаційних щитів; обов'язковість завчасного оголошення (за 30 днів) до

проведення земельних торгів про їх проведення; обов'язковість проведення земельних торгів не раніше 30 днів після опублікування у пресі офіційної інформації про виставлення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на таких земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про виставлення на земельні торги земельних ділянок; включення в офіційну інформацію про виставлення земельних ділянок на земельні торги відомостей щодо розміру та місцезнаходження земельної ділянки, цільового призначення, стартової ціни, місця і часу проведення торгів, виду земельних торгів (аукціон чи конкурс), розміру реєстраційного та гарантійного внесків, що сплачуються потенційними покупцями земельної ділянки, та порядок їх сплати, назву та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, у якої можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки; встановлення проведення її експертної грошової оцінки; встановлення стартової ціни земельної ділянки, яка не може бути нижчою від її експертної грошової оцінки; деталізацію положення Земельного кодексу України про переважне право на придбання земельних ділянок у власність та про переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про ринок земель»?

Розглянемо найбільш важливі положення цього законопроекту. Насамперед, законопроект пропонує визначити (стаття 4), що правове регулювання ринку земельних ділянок, які знаходяться у власності держави, територіальних громад, юридичних осіб та громадян здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, цього Закону та інших нормативно-правових актів, які їм відповідають.

В законопроекті сформульовано принципи державної політики щодо ринку земель (стаття 2):

- забезпечення раціонального та ефективного використання землі;
- державного регулювання ринку земель;
- забезпечення гарантій та захисту прав суб'єктів на ринку земель;
- прогнозування тенденцій, збалансованості, функціонування, змінності ринку земель;
- стимулювання конкуренції на ринку земель;
- поєднання правових, економічних, соціальних та інших факторів зовнішнього впливу на ринок земель.

Цією статтею передбачається, що основні принципи державної політики у сфері ринку земель будуть реалізовуватися шляхом законодавчого забезпечення, прийняття державних, регіональних та місцевих програм приватизації та розвитку ринку земель, створення відповідної інфраструктури ринку

земель, визначення механізмів та способів правового регулювання і економічного стимулювання ринку земель.

Відповідно до статті 3 законопроекту **основними завданнями** ринку земель в Україні є: забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок; забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками для збільшення їх основних засобів; формування багатокладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю.

Стаття 5 законопроекту визначає **суб'єктів ринку земель**, до яких пропонується віднести: громадян та юридичних осіб України; територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування; державу в особі відповідних органів виконавчої влади; спільні підприємства; іноземних громадян та осіб без громадянства; іноземні юридичні особи; іноземні держави; інші суб'єкти, визначені законом.

До **об'єктів ринку земель** (стаття 6) пропонується віднести: земельні ділянки, які перебувають в державній та комунальній власності (можуть відчужуватися на підставі договорів купівлі-продажу), за умови, що такі земельні ділянки не віднесені до земель, приватизація яких заборонена Земельним кодексом України; земельні ділянки, які перебувають у приватній власності (можуть відчужуватися на підставі договору купівлі-продажу), крім випадків, коли відчуження таких земельних ділянок заборонено Земельним кодексом України.

Законопроект пропонує визначити та зафіксувати (стаття 7) **суб'єкти інфраструктури ринку земель**, до яких віднесено: органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування; сільські товариства з регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення; установи нотаріату; спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів; земельні іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи; консалтингові і ріелторські підприємства та організації; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій; суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок; інформаційні видання, які публікують інформацію про попит і пропозиції щодо земельних ділянок, про ринкову вартість земельних ділянок; органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель; інші суб'єкти підприємницької діяльності, визначені законом, які діють на ринку земель.

Регулювання у сфері ринку земель здійснюють (стаття 8) Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів

України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у межах повноважень, встановлених законом.

Розглянемо більш повно пропоновані законопроектом повноваження органів місцевого самоврядування. Зокрема, **до повноважень обласних рад** у сфері ринку земель на території області (стаття 15) пропонується віднести: *забезпечення реалізації державної політики у сфері ринку земель; розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; затвердження та участь у реалізації регіональних програм приватизації земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад; участь у розробці та реалізації державних програм приватизації земель та розвитку ринку земель державної власності; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів; вирішення інших питань відповідно до закону (рішення про продаж земельних ділянок комунальної власності відповідні ради приймають при наявності позитивних висновків місцевих органів з питань земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів архітектури та охорони культурної спадщини щодо конкретних земельних ділянок).*

До повноважень районних рад у сфері ринку земель на території району (стаття 17) пропонується віднести: *розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики у сфері ринку земель; затвердження та участь у реалізації регіональних програм приватизації та розвитку ринку земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; вирішення інших питань у сфері ринку земель відповідно до закону (рішення про продаж земельних ділянок, що знаходяться у спільній власності територіальних громад відповідні ради приймають при наявності позитивних висновків відповідних рад, місцевих органів з питань земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів архітектури та охорони культурної спадщини щодо конкретних земельних ділянок).*

До повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері ринку земель на території сіл, селищ, міст у сфері ринку земель на території району (стаття 18) пропонується віднести: *реалізацію державної політики у сфері ринку земель; розробку, затвердження і реалізацію програм приватизації та розвитку ринку земель комунальної власності; прийняття рішень про продаж земельних ділянок комунальної власності в порядку, визначеному законом; надання посадовим особам органів місцевого самоврядування повноважень на підписання від імені продавця договорів купівлі-продажу земельних ділянок; організацію проведення земельних торгів; організацію і здійснення контролю за виконанням програм приватизації та розвитку ринку земель; інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації та розвитку ринку земель комунальної*

власності та ціноутворення на ринку земель; вирішення інших питань відповідно до закону (рішення про продаж земельних ділянок комунальної власності відповідні ради приймають при наявності позитивних висновків місцевих органів з питань земельних ресурсів, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, органів архітектури та охорони культурної спадщини щодо конкретних земельних ділянок).

Під **організацією ринку земель** (стаття 19) депутати розуміють: сприяння створенню консалтингових і ріелторських підприємств та створення механізмів забезпечення прозорості на ринку земель; забезпечення функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; розробку та затвердження державних, регіональних та місцевих програм приватизації та розвитку ринку земель; державне регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб у сфері оцінки земель та землеустрою.

До **системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу** щодо ринку земельних ділянок депутати пропонують віднести: створення загальнодержавного, регіональних і місцевих банків даних попиту та пропозицій на ринку земель; щорічне визначення і затвердження обсягів продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та надходження коштів від їх продажу до відповідних бюджетів; періодичну публікацію відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки; запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів щодо розвитку території.

Законопроект передбачає (стаття 20) три рівні регулювання ринку земель.

Регулювання ринку земельних ділянок на загальнодержавному рівні передбачається здійснювати шляхом: законодавчого забезпечення; формування ринкової інфраструктури, яка опосередковує оборот земельних ділянок; оподаткування доходів, отримуваних від операцій на ринку земель; встановлення заборон та спеціальних дозволів на відчуження земельних ділянок та обмежень щодо набуття їх у власність; надання пріоритетних прав на придбання земельних ділянок відповідно до закону; зонування територій та встановлення обмежень щодо використання земель; встановлення спеціальних режимів оподаткування за прогресивною шкалою при перепродажу земельних ділянок.

Регулювання ринку земель на регіональному та місцевому рівнях передбачається здійснювати шляхом: проведення моніторингу ринку земельних ділянок; визначення переважного права на придбання земельних ділянок; визначення переліку земельних ділянок, оборот яких обмежений відповідно до закону.

Місцеві програми приватизації та розвитку ринку земель комунальної власності (стаття 21) визначають основні цілі, пріоритети, завдання, орієнтовні обсяги приватизації та продажу земельних ділянок громадянам та юридичним особам і затверджуються міськими, селищними та сільськими радами. Місцеві програми приватизації та розвитку ринку земель спільної власності

територіальних громад визначають основні цілі, пріоритети, завдання, орієнтовні обсяги приватизації та продажу земельних ділянок громадянам та юридичним особам і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними та районними радами.

Законопроект визначає (стаття 22) **поняття консалтингових послуг** з питань функціонування ринку земель, до яких пропонується віднести: *консультування власників землі та землекористувачів; надання інформації про результати досліджень щодо попиту та пропозиції земельних ділянок, ціноутворення на ринку земель; надання інформаційних послуг з питань земельного законодавства, оцінки земель, здійснення цивільно-правових угод та інших послуг щодо обороту земельних ділянок; надання суб'єктам ринку земель практичної допомоги щодо набуття та реалізації прав власності на землю (консалтингові послуги суб'єктам ринку земель надають фізичні та юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми господарювання і форм власності, які здійснюють господарську діяльність щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів відповідно до закону).*

Відповідно до статті 23 законопроекту (з метою врахування громадських інтересів при здійсненні приватизації та продажу земельних ділянок державної та комунальної власності) органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування: інформують населення через засоби масової інформації про заходи, передбачені програмами приватизації та розвитку ринку земель; залучають представників громадських організацій, а також землевласників і землекористувачів до участі в обговоренні загальнодержавних та місцевих програм приватизації і розвитку ринку земель; готують пропозиції щодо врахування інтересів територіальних громад при розробці та здійсненні програм приватизації та розвитку ринку земель.

Законопроектом пропонується встановити (стаття 27) **особливі вимоги щодо обороту земель сільськогосподарського призначення**, а саме: *використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням; переважне право територіальних громад, сільських товариств з регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення та громадян, які постійно проживають у сільській місцевості, на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до закону; додержання вимог чинного законодавства щодо продажу земельних ділянок громадянам і юридичним особам; створення умов для раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.*

Законопроектом пропонується також встановити (стаття 29) **кваліфікаційні вимоги до покупця земельної ділянки**, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Покупцем земельної ділянки, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, можуть бути: *громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід ро-*

боти у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України (засновані громадянами України та юридичними особами України), установчими документами яких передбачено ведення товарного сільськогосподарського виробництва або науково-дослідної діяльності у сільськогосподарському виробництві. Якщо громадянин України, який має намір придбати земельну ділянку, призначену для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, не має документів, що підтверджують наявність у нього необхідної сільськогосподарської освіти або досвіду роботи у сільському господарстві, то він повинен отримати висновок районної (міської) професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо можливості займатися веденням товарного сільськогосподарського виробництва. Районні (міські) професійні комісії формуються та затверджуються районною (міською) радою і здійснюють свою діяльність у порядку, визначеному законом.

Автори законопроекту пропонують (стаття 30) встановити **обмеження щодо площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва**, які громадяни та юридичні особи України можуть набувати у власність, нормою «не більше максимального розміру, встановленого для даного району». Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може бути більше максимального розміру, встановленого для даного району, у разі успадкування земельних ділянок за законом. Не допускається придбання у власність громадянином чи кількома громадянами, які є близькими родичами, а також у власність юридичною особою чи її дочірнім підприємством земельної ділянки сільськогосподарського призначення, площа якої перевищує 5 відсотків земель сільськогосподарською призначення, розташованих у межах одного адміністративного району.

Продовжуючи логіку попередньої статті законопроекту, автори пропонують (стаття 31) встановити **обмеження щодо надмірного подрібнення земель сільськогосподарського призначення** через заборону відчуження частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у випадках, якщо в результаті утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону.

Стаття 32 законопроекту передбачає введення **інституту спеціальних дозволів на оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення**. Спеціальні дозволи на оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва встановлюються органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень у випадках майбутнього викупу

цих земельних ділянок для суспільних потреб на підставі затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою відповідно до закону.

Стаття 34 законопроекту передбачає введення *нового інституту — сільських товариств з регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення*, які створюються для регулювання обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території адміністративних районів в сільській місцевості органами місцевого самоврядування і за участю представників органів виконавчої влади, місцевих органів по земельних ресурсах, сільському господарству, банків, сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств. Утворення та порядок діяльності сільських товариств регулюється законодавством з урахуванням особливостей, встановлених цим законом.

Сільським товариствам з регулювання обігу земельних ділянок пропонується (стаття 39) надати право: *здійснювати обмін або сприяти обміну земельних ділянок за умов зосередження земельних угідь в граничних розмірах у одного власника з метою їх оптимального використання; створювати спеціальний резервний фонд земель сільськогосподарського призначення шляхом викупу земельних ділянок для подальшого його перерозподілу; здійснювати продаж земельних ділянок на користь власників, земельні ділянки яких не відповідають вимогам раціонального використання; здійснювати продаж земельних ділянок громадянам, які переселились на постійне місце проживання в сільську місцевість; систематизувати інформацію про оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення, їх ціну, цільове використання, можливі інвестиції та організувати її доведення до населення; здійснювати дослідження, пов'язані з землевпорядкуванням, формуванням землеволодінь раціональних розмірів та усуненням перешкод в ефективному використанні земель і здійсненням природоохоронних заходів.*

Для *здійснення громадського контролю за функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення* законопроектом передбачається (стаття 39) утворення відповідно до закону об'єднань землевласників і землекористувачів, які забезпечують захист і реалізацію прав землевласників та землекористувачів, сприяють створенню належних умов для раціонального використання земель, беруть участь у здійсненні контролю за дотриманням земельного законодавства суб'єктами ринку земель. Об'єднання землевласників і землекористувачів можуть подавати органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування пропозиції щодо встановлення пільг з оподаткування, внесення змін до законодавчих актів, встановлення заборон чи обмежень на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Законопроектом передбачена можливість (стаття 53) *продажу земельних ділянок іноземним державам, іноземним юридичним особам та спільним під-*

примством, заснованим за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, для потреб, визначених Земельним кодексом України, але за погодженням з Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України відповідно до повноважень та у порядку, визначеному законом.

Для здійснення торгівлі земельними ділянками законопроектом передбачається (стаття 54) створення **земельних бірж** – організаційно оформлених постійно діючих місць, на яких здійснюється торгівля земельними ділянками.

Передбачається (стаття 55), що земельні біржі будуть створюватися у формі акціонерного товариства, яке володіє інформацією про попит і пропозицію на земельні ділянки, сприяє формуванню біржового курсу їх вартості та здійснює свою діяльність відповідно до цього Закону, інших актів законодавства України, статуту і правил земельної біржі. Земельну біржу може бути створено не менш як 20 засновниками – власниками земельних ділянок, які мають ліцензію на проведення земельних торгів, за умови внесення ними до статутного фонду не менш як 10000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. До складу засновників можуть входити уповноважені юридичні особи органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Земельна біржа набуває прав юридичної особи з дня її реєстрації Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Земельна біржа – акціонерне товариство, яке створюється без мети отримання прибутку та займається виключно організацією укладання угод купівлі та продажу земельних ділянок. Вона не може здійснювати операції із земельними ділянками від власного імені та за дорученням клієнтів, а також виконувати функції депозитарію.

Обов'язковою умовою продажу земельних ділянок, які перебувають у державній чи комунальній власності (стаття 59), є їх підготовка до продажу.

В процесі підготовки до продажу такої земельної ділянки: визначаються межі земельної ділянки в натурі (на місцевості); проводиться оцінка земельної ділянки; виготовляється технічний паспорт земельної ділянки; оприлюднюється інформація про земельну ділянку, яка є об'єктом земельних торгів. Визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, якщо межі ділянки не визначені чи не закріплені (стаття 60 законопроекту), здійснюється за проектами землеустрою відповідно до закону.

Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності **під забудову** (стаття 65 законопроекту), підлягають продажу на конкурентних засадах (земельні торги). Громадяни та юридичні особи мають право здійснити продаж належних їм земельних ділянок через земельні торги. Земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу. Форма проведення земельних торгів (*аукціон або конкурс*) визначається власником земельної ділянки, якщо інше не передбачено законом. У земельних торгах можуть брати участь громадяни і юридичні особи, які можуть бути покупцями відповідно до закону і сплатили реєстрацій-

ний та гарантійний внески. Земельні торги можуть проводитися за рішенням суду. Кількість учасників земельних торгів не обмежується.

Відповідно до статті 66 законопроекту *земельний аукціон* – форма проведення земельних торгів, за якою земельна ділянка продається тому покупцеві, який запропонував у ході торгів найвищу ціну. Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного аукціону, при укладанні договору купівлі-продажу земельної ділянки зміні не підлягають. Земельний аукціон з продажу земельних ділянок, що перебувають в державній, комунальній чи приватній власності, здійснюється в порядку, встановленому цим та іншими законами, а також нормативно-правовими актами, що не суперечать їм.

Законопроектом передбачається (стаття 67) проведення земельних торгів у формі *земельного конкурсу*, за яким земельна ділянка продається покупцю, який запропонує найкраще поєднання ціни придбання та плану інвестицій відповідно до критеріїв, оголошених до початку земельного конкурсу або за рівних умов – найвищу ціну. Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного конкурсу, не можуть змінюватись при укладанні угоди про продаж земельної ділянки. Земельний конкурс на продаж земельної ділянки, що знаходиться в державній або комунальній власності, здійснюється у порядку встановленому цим та іншими законами, а також нормативно-правовими актами, що не суперечать їм.

Законопроект пропонує визначити (стаття 70), що *виконавцем земельних торгів* може бути юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів, а земельні торги проводяться на підставі договору між організатором та виконавцем земельних торгів відповідно до типового договору на проведення земельних торгів, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Розмір винагороди виконавцю земельних торгів не повинен перевищувати 10 відсотків суми коштів, одержаних від продажу кожної земельної ділянки. Якщо земельна ділянка не продана, організатор земельних торгів відшкодовує, за наявності відповідного положення у договорі, виконавцю земельних торгів витрати, пов'язані з організацією та проведенням земельного аукціону у розмірі, передбаченому договором.

Повноваження щодо затвердження положення про земельні торги пропонується надати Кабінету Міністрів України.

Результати земельних торгів анулюються організатором земельних торгів у п'ятиденний термін (стаття 77 законопроекту) з моменту їх проведення та у випадках: *відмови переможця земельних торгів укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки або включити до договору умови, визначені у цьому законі та пакеті документації про земельні торги; відмови переможця земельного аукціону підписати протокол про результати земельного аукціону.* Рішення про анулювання результатів земельних торгів може бути оскаржене у судовому порядку.

Результати земельних торгів, проведених з порушенням правил, установлених цим законом та пакетом документації про земельні торги, які вплинули на їх визначення, можуть бути визнані недійсними у судовому порядку (стаття 77 законопроекту). **Визнання результатів земельних торгів недійсними** тягне недійсність договору, укладеного з переможцем земельних торгів, з наслідками, передбаченими законодавством України.

Якщо покупець вважає, що при проведенні земельних торгів були порушені його права та законні інтереси (стаття 83 законопроекту), він має **право звернутися до суду з вимогою про скасування земельних торгів, а також зміни їх результатів**. Оскарженню не підлягають: форма проведення земельних торгів; рішення власника земельної ділянки про відхилення конкурсних заявок покупців, здійснене у порядку, передбаченому цим законом.

В законопроекті (розділ IV) детально виписана процедура всіх етапів проведення земельного аукціону та земельного конкурсу. Автори пропонують визначити джерело фінансування проведення земельних торгів – реєстраційні внески покупців, власні кошти організатора земельних торгів та інших, не заборонених законом, джерел.

Розмір реєстраційного внеску визначається організатором земельних торгів та розраховується виходячи з того, що він повинен покривати витрати на організацію земельних торгів. Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 0,5 мінімальної заробітної плати на дату публікування оголошення про проведення земельних торгів.

При відмові організатора від проведення земельних торгів у п'ятиденний термін з дня прийняття відповідного рішення сплачені суми реєстраційних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази повертаються усім покупцям у повному обсязі, а витрати, пов'язані з організацією та проведенням земельних торгів, відносяться за рахунок організатора. В інших випадках суми реєстраційних внесків не повертаються.

Розмір гарантійного внеску визначається організатором земельних торгів та не може перевищувати 10 відсотків від стартової ціни продажу земельної ділянки. Сплачені суми гарантійних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази у п'ятиденний термін з дня укладання договору, прийняття рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, анулювання їх результатів або скасування повертаються усім покупцям, які не були визнані як переможці земельних торгів крім випадків, передбачених цим законом. Діяльність з організації та проведення земельних торгів не має на меті отримання прибутку.

Договір купівлі-продажу (стаття 104 законопроекту) укладається безпосередньо між організатором і переможцем земельних торгів. У випадку придбання переможцем декількох земельних ділянок договір укладається окремо на кожну ділянку. Договір купівлі-продажу земельних ділянок іноземними

державами, іноземними юридичними особами та спільними підприємствами, заснованими за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, для потреб, визначених Земельним кодексом України між організатором та переможцем земельних торгів, укладається після погодження з Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України відповідно до повноважень та у порядку визначеному законом. При укладанні договору з переможцем земельних торгів, сума внесеного ним гарантійного внеску зараховується в рахунок виконання грошових зобов'язань за укладеним договором. Переможець земельних торгів при відмові від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки на умовах, визначених в проекті договору, або в разі відмови включити до договору умови, визначені у цьому законі та пакеті документації про земельні торги, втрачає внесений ним гарантійний внесок.

Організатор торгів, що відмовився від укладання договору, повертає переможцю суму гарантійного внеску у подвійному розмірі, а також відшкодовує йому прямі збитки, заподіяні участю у земельних торгах, у частині, що перевищує суму гарантійного внеску, яка повертається.

У разі відмови Кабінету Міністрів України або Верховної Ради України надати згоду на продаж земельної ділянки іноземним державам, іноземним юридичним особам та спільним підприємствам, заснованим за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, організатор торгів повертає переможцю суму гарантійного внеску. Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити умови, визначені Земельним кодексом України для угод про перехід права власності на земельні ділянки, цільове призначення, зобов'язання сторін, які були визначені фіксованими умовами конкурсу, у бізнес-плані та відповідальність за їх невиконання, а також інші умови за угодою сторін. Типовий договір купівлі-продажу земельної ділянки на земельних торгах затверджується Кабінетом Міністрів України. Договір купівлі-продажу земельної ділянки є підставою для внесення коштів до банківської установи як сплата вартості земельної ділянки. Крім типових положень, до договору купівлі-продажу земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, включаються умови щодо: суми, яку покупець повинен сплатити власникові земельної ділянки в якості першого платежу; регулярності та розміру наступних платежів, які покупець повинен сплачувати продавцеві земельної ділянки. Відмова організатора земельних торгів від укладання договору може бути оскаржена переможцем у судовому порядку.

Договором купівлі-продажу земельної ділянки (стаття 105 законопроекту) може бути передбачена оплата її вартості з розстроченням платежу. Розмір першого платежу, який сплачується при купівлі-продажу земельної ділянки з розстроченням платежу, не може бути меншим 25 відсотків вартості земельної ділянки, за яку вона продана на земельних торгах. Термін розстрочення оплати вартості земельної ділянки не може перевищувати 5 років. Якщо дого-

вором купівлі-продажу земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, передбачений перехід права власності на земельну ділянку від продавця до покупця в момент сплати першого платежу, то покупець земельної ділянки не має права здійснювати її відчуження до повної сплати вартості земельної ділянки. Покупець земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, має право повністю оплатити вартість земельної ділянки достроково.

У разі коли договором купівлі-продажу земельної ділянки передбачено, що власник земельної ділянки передає покупцеві право власності на неї в момент внесення першого платежу (стаття 106 законопроекту), то договір купівлі-продажу повинен містити *положення про одночасне виникнення у власника земельної ділянки права притримання земельної ділянки*. Право притримання земельної ділянки підлягає державній реєстрації як обтяження права власності на земельну ділянку, придбану покупцем на земельних торгах. Право притримання, що надається продавцеві земельної ділянки, є гарантією отримання власником земельної ділянки, проданої ним на земельних торгах, повної вартості земельної ділянки, визначеної у договорі купівлі-продажу земельної ділянки. З моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, яким встановлене право притримання цієї земельної ділянки, власникові земельної ділянки як продавцеві надаються права заставодавця, а на покупця земельної ділянки покладається обов'язок заставодавця відповідно до закону про іпотеку. Покупець земельної ділянки, щодо якої встановлено право притримання, не має права здійснювати відчуження цієї земельної ділянки чи передачу її в заставу до припинення права притримання земельної ділянки. Припинення права притримання земельної ділянки припиняється після сплати її покупцем повної вартості земельної ділянки, визначеної договором купівлі-продажу, та скасування органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, права притримання земельної ділянки.

У разі коли договором купівлі-продажу земельної ділянки передбачено, що власник земельної ділянки передає покупцеві право власності на неї після сплати повної вартості земельної ділянки (стаття 107 законопроекту), в договір купівлі-продажу включається положення про встановлення *права притримання на користь покупця* земельної ділянки. Право притримання земельної ділянки підлягає державній реєстрації як обтяження права власності на земельну ділянку, придбану покупцем на земельних торгах. Право притримання, що надається покупцеві земельної ділянки є гарантією отримання покупцем земельної ділянки після сплати ним повної її вартості, визначеної у договорі купівлі-продажу земельної ділянки. З моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, яким встановлене право притримання цієї земельної ділянки, покупцеві земельної ділянки надаються права заставодавця, а на власника земельної ділянки покладається обов'язок

заставадвця відповідно до закону про іпотеку. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлено право притримання, не має права здійснювати відчуження цієї земельної ділянки чи передачу її в заставу до припинення права притримання земельної ділянки.

Припинення права притримання земельної ділянки здійснюється після сплати її покупцем повної вартості земельної ділянки, визначеної договором купівлі-продажу, та скасування органом, що здійснює державну реєстрацію нерухомого майна, права притримання земельної ділянки.

Якщо покупець земельної ділянки, який сплатив перший платіж і набув право власності на земельну ділянку, не сплачує черговий платіж протягом двох місяців після настання строку його сплати (стаття 108 законопроекту), продавець земельної ділянки має право направити покупцеві вимогу у письмовій формі про сплату платежу протягом місяця. Якщо після отримання такої вимоги покупець земельної ділянки не сплачує платіж, продавець земельної ділянки має право звернутися до суду з вимогою про розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки та виставлення її на земельні торги, а також відшкодування збитків, понесених у зв'язку з розірванням договору купівлі-продажу земельної ділянки. Якщо продавець земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу та з умовою переходу права власності до покупця в момент сплати останнього платежу, відмовляється передати земельну ділянку покупцеві, покупець має право звернутися до суду з вимогою про передачу йому земельної ділянки та відшкодування збитків, понесених у зв'язку з відмовою власника земельної ділянки передати її покупцеві.

І, нарешті, законопроектом передбачено (стаття 109, 110 законопроекту), що особи, винні в порушенні законодавства про ринок земель, несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно із законодавством України, а спори, які виникають щодо функціонування ринку земель, вирішуються в судовому порядку.

Зрозуміло, що цей законопроект містить ряд неточностей, норм сумнівної доцільності як в економічному так і правовому сенсі. Але аналіз і дослідження цієї проблеми виходить за межі змісту та призначення цієї брошури. Ми хочемо лише ознайомити читачів з ідеями, підходами, принципами та основними нормами, які запропонували автори законопроектів, та які найближчим часом можуть стати нормами відповідних законів, а отже і реальними проблемами для величезної кількості українців у випадку нерозуміння нових правових інструментів функціонування ринку землі в Україні.

Які ще законопроекти з питань земельних правовідносин зареєстровані Верховною Радою України?

За поданням Кабінету Міністрів України та Державного Комітету України з питань земельних ресурсів зареєстровано законопроект «Про земельні

торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні» (реєстраційний №7488 від 16.05.2005 р.). Цей проект закону розроблений на виконання частини п'ятої статті 137 Земельного кодексу України з метою вдосконалення інфраструктури ринку землі та розвитку іпотечних відносин в Україні, залучення додаткових коштів до Державного та місцевих бюджетів України. Концептуальною ідеєю, покладеною в основу законопроекту, є створення вдосконаленого ринку земель в Україні, а саме визначення правових, економічних і організаційних засад та механізмів проведення земельних торгів.

Також народними депутатами України Сокирко М.В., Одайником М.М. внесено законопроект «Про внесення змін до закону України «Про оцінку земель» (реєстраційний № 7333 від 07.04.2005 р).

Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні»?

На думку розробників: предметом правового регулювання цього проекту закону є прозорість та спрощення проведення операцій на ринку земель, вдосконалення порядку та забезпечення регулювання проведення земельних торгів; прийняття акта забезпечить наповнення доходної частини бюджету від продажу земельних ділянок та речових прав на них, а також від сплати державного мита за нотаріальне посвідчення цивільно-правових угод.

Цей законопроект багато в чому (в тій чи іншій мірі) повторює положення розглянутого вище законопроекту. Поряд з тим він має й відмінності. Так, зокрема, законопроект «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні» (стаття 4) визначає, що: земельні торги проводяться у формі земельного аукціону з голосу, біржових земельних торгів, закритого та відкритого земельного конкурсу у порядку, встановленим Земельним кодексом України та цим законом; форма проведення земельних торгів (аукціон або конкурс) визначається власником земельної ділянки, якщо інше не передбачено законом; земельні торги можуть проводитися за рішенням суду. ***Об'єктами земельних торгів*** (стаття 5) є земельні лоти, а саме: *земельні ділянки всіх форм власності, зокрема, разом з об'єктами нерухомого майна, що на них розташовані; право на оренду земельних ділянок державної або комунальної власності; речові права на землю (суперфіцій, емфітевзис); предмет іпотеки (земельна ділянка, речове право на земельну ділянку) у разі невиконання зобов'язань іпотекодавцем; заставлені земельні ділянки та речові права на них; іпотечні цінні папери (іпотечні облигації) на землю; конфісковані за рішенням суду земельні ділянки або речові права на земельні ділянки. ***Земельні ділянки державної або комунальної власності***, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна приватної власності, можуть бути викуплені власниками майна. У разі відмови власника нерухомого майна викупити земельну ділянку або право оренди на неї, чи інше речове право земельна ділянка залишається у ньо-*

го в оренді відповідно до раніше укладеного договору оренди і може бути продана виключно на земельних торгах за умови збереження права орендаря. Земельні ділянки державної або комунальної власності, на яких розташовано нерухоме майно державної або комунальної власності, що підлягає продажу, або речові права на такі земельні ділянки продаються на земельних торгах разом з нерухомим майном. Земельні ділянки приватної власності можуть продаватися на земельних торгах відповідно до договору між продавцем та суб'єктом аукціонної діяльності, що проводить земельні торги. Продаж земельних ділянок іноземним громадянам, іноземним юридичним особам, спільним підприємствам та підприємствам з іноземними інвестиціями на земельних торгах, для потреб, визначених Земельним кодексом України, проводиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на загальних засадах. У разі визнання переможцем земельних торгів іноземного громадянина, іноземної юридичної особи, спільного підприємства чи підприємства з іноземними інвестиціями договір купівлі-продажу з ними укладається після погодження з Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України відповідно до повноважень, визначених законом, та в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України. У разі відмови Кабінетом Міністрів України в продажу іноземному громадянину, іноземній юридичній особі, спільному підприємству чи підприємству з іноземними інвестиціями земельної ділянки торги вважаються такими, що не відбулися.

Відповідно до статті 6 цього законопроекту *суб'єктами земельних торгів та аукціонної діяльності є*: замовники земельних торгів – органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, іпотечні та інші кредитні установи, державний виконавець, громадяни та юридичні особи – власники земельних ділянок; організатори земельних торгів – фізичні та юридичні особи, що відповідно до цього закону мають право займатися аукціонною діяльністю на ринку земель; покупці об'єктів земельних торгів – фізичні та юридичні особи, що відповідно до Земельного кодексу України мають право на придбання об'єктів земельних торгів. Автори законопроекту (стаття 11) вважають, що *аукціонна діяльність на ринку земель включає підготовку та проведення: земельних аукціонів з голосу; біржових земельних торгів; відкритих та закритих земельних конкурсів. До аукціонної діяльності на ринку земель належить також: організація та забезпечення функціонування суб'єктів інфраструктури ринку земель, що провадять аукціонну діяльність; базову підготовку ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів для обслуговування земельних торгів; надання маркетингових послуг та послуг з менеджменту на земельних торгах; надання інформаційних та юридичних послуг на земельних торгах; ліцензування та сертифікація суб'єктів аукціонної діяльності; громадський контроль за прозорістю операцій на земельних торгах.*

Суб'єкти інфраструктури ринку земель (стаття 12 законопроекту), що проводять аукціонну діяльність з підготовки та проведення земельних торгів, утворюються відповідно до законодавства і провадять свою діяльність на підставі відповідної ліцензії. Земельні аукціони з голосу може проводити юридична особа, що отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності на ринку земель і має у своєму складі не менше двох ліцитаторів, які отримали кваліфікаційні свідоцтва. Продаж земельних лотів щодо земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних торгах з голосу може проводити ліцитатор вищої категорії, який уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. Земельні біржові торги може проводити земельна біржа, створена відповідно до законодавства, яка отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності і має структурні підрозділи в усіх регіонах. Продаж земельних лотів щодо земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних біржових торгах може проводити брокер вищої категорії, який має кваліфікаційне свідоцтво та уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. Земельні конкурси може проводити юридична особа, що отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності на ринку земель і в складі якої є аукціоніст, який має кваліфікаційне свідоцтво. Продаж земельних лотів щодо земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних конкурсах може проводити аукціоніст вищої категорії, який уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування. Продаж земельних ділянок приватної власності на земельних конкурсах може здійснювати сам власник земельної ділянки відповідно до вимог цього закону.

Ліцитатори, біржові брокери, маклери, менеджери, аукціоністи, що обслуговують земельні торги (стаття 13), проходять базову підготовку в навчальних закладах, які уклали з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів відповідний договір. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів з обслуговування земельних торгів. Професійна підготовка ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів для обслуговування земельних торгів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню наглядовою радою з питань земельних торгів та аукціонної діяльності, до складу якої входять представники центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Фонду державного майна, інших заінтересованих органів та організацій, саморегульованих організацій ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів, що здій-

снює контроль за якістю професійної підготовки зазначених осіб. Положення про наглядову раду з питань земельних торгів та аукціонної діяльності затверджує Кабінет Міністрів України. Фізичним особам, що пройшли навчання за програмою базової підготовки ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів для обслуговування земельних торгів та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з ліцитатором, біржовим брокером, маклер, менеджером, аукціоністом, який має не менш як дворічний досвід практичної діяльності у цій сфері, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційне свідоцтво. Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань аукціонної діяльності і які мають необхідний рівень підготовки, та представників, делегованих саморегулювальними організаціями, і затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів з обслуговування земельних торгів. Порядок ведення Державного реєстру ліцитаторів, біржових брокерів, маклерів, менеджерів, аукціоністів з обслуговування земельних торгів встановлює Кабінет Міністрів України. Ліцитатори, біржові брокери, маклери, менеджери, аукціоністи з обслуговування земельних торгів зобов'язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за відповідною програмою. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.

Слід звернути увагу на таку обставину: у разі звернення стягнення на земельну ділянку (стаття 20), що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, що проводяться у формі аукціону з голосу. Звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається у тому разі, коли у власників таких ділянок відсутнє інше майно, на яке може бути звернено стягнення, якщо інше не запропоновано власником земельної ділянки.

Які нові положення містить проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель»?

У цьому проекті передбачається детально врегулювати процес оцінки земель на всіх його етапах. Це фактично є нова редакція законопроекту.

Метою оцінки земель в Україні (стаття 2) є визначення загальної сумарної вартості земельного фонду для обліку його показників у складі національного багатства України та в активах банківської системи (в розрізі: країни, АР Крим, областей, районів, населених пунктів, господарюючих суб'єктів – зе-

млевласників та землекористувачів), ціни земельних ділянок для оподаткування та регулювання земельних відносин економічними методами тощо, а також ринкової — їх вартості для ринкового обороту.

Система оцінки земель (стаття 3) — це сукупність взаємопов'язаних технологічних, організаційно-правових, економічних і методичних заходів з оцінювання та ведення кадастрової оцінки земель в складі земельного кадастру. Вона включає: законодавче визначену діяльність в сфері оцінки земель та її правове регулювання; органи, що здійснюють державне управління у сфері оцінки земель; організацію, ведення та управління в сфері оцінки земель; здійснення земельно-оціночних робіт та ведення оцінки земель на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях; державний і самоврядний контроль за здійсненням земельно-оціночних робіт; наукове, кадрове та фінансове забезпечення оцінки земель; суб'єкти та об'єкти оцінки земель; державні і комунальні науково-дослідні та проектно-вишукувальні організації і підприємства, приватні юридичні і фізичні особи, які здійснюють земельно-оціночні роботи.

Автори законопроекту до суб'єктів оцінки земель (стаття 4) віднесли державні органи влади і органи місцевого самоврядування, юридичні особи і громадян, які є суб'єктами земельних відносин, а до об'єктів (стаття 5) — території оціночних районів та зон, землеволодінь і землекористувань або окремі земельні ділянки та земельні частки, а також права на них.

Основними завданнями оцінки земель (стаття 7) є: забезпечення повноти відомостей про цінність та ціну земельних ділянок; надання органам державної влади і місцевого самоврядування достовірних і оперативних даних про цінність земель та ціну земельних ділянок, які забезпечують можливість приймати оптимальні й обґрунтовані рішення щодо регулювання земельних відносин, управління земельними ресурсами; інформаційне забезпечення і встановлення ставок плати за землю (земельний податок, орендна плата за землі, що перебувають у державній і комунальній власності, компенсаційні платежі при вилученні і примусовому викупі земельних ділянок); своєчасне задоволення потреб заінтересованих осіб даними про цінність земельних ресурсів, в тому числі про ціну земельних ділянок; інформаційне забезпечення інфраструктури ринку землі.

Державне управління у сфері оцінки земель (стаття 10 законопроекту) здійснюється Кабінетом Міністрів України, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, а також спеціально уповноваженими органами з питань земельних ресурсів, іншими органами в порядку, встановленому законодавством.

До повноважень місцевих державних адміністрацій у сфері оцінки земель (стаття 13) пропонується віднести: *забезпечення реалізації державної політики у*

сфері оцінки земель; участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних програм щодо проведення оцінки земель; координацію діяльності державних органів земельних ресурсів при проведенні земельно-оціночних робіт; координацію здійснення земельно-оціночних робіт; підготовку пропозицій щодо планування здійснення земельно-оціночних робіт; інформування населення щодо результатів, одержаних в процесі здійснення земельно-оціночних робіт.

До повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері оцінки земель на території сіл, селищ, міст (стаття 18) пропонується віднести: *організацію земельно-оціночних робіт та затвердження документації з оцінки земель; здійснення контролю за реалізацією документації з оцінки земель; ведення кадастрової оцінки земель на локальному рівні; координацію робіт з оцінки земель на території рад; інформування населення щодо результатів, одержаних в процесі здійснення земельно-оціночних робіт.*

В залежності від мети та методів проведення оцінка земель поділяється (стаття 19) на види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок; експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них в залежності від використання включає: *грошову оцінку ймовірної ринкової ціни земельних ділянок; грошову оцінку інвестиційної вартості земельних ділянок; грошову оцінку заставної вартості земельних ділянок; грошову оцінку балансової вартості земельних ділянок; грошову оцінку інших видів вартості земельних ділянок.*

Основними факторами ціноутворення вартості землі (стаття 22) є: *якість ґрунтів; місце розташування земельних ділянок; цільове використання земель; рівень інтенсивності використання земель; органічна структура капіталу щодо поліпшення землі; нові технології вирощування сільськогосподарських та інших культур; монополія на власність.* Земельна рента, яка підлягає визначенню при оцінці земель включає: диференціальну земельну ренту; абсолютну земельну ренту; ренту в несільськогосподарських галузях. Диференціальна земельна рента забезпечується відмінностями в природних умовах, які визначають додатковий дохід (при однакових затратах на різних по якості і місцю розміщення земельних ділянок). **Диференціальна рента** — це різниця між суспільною і індивідуальною ціною виробництва сільськогосподарської продукції.

Абсолютна земельна рента обумовлена монополією власності на землю і встановлюється Кабінетом Міністрів України тільки при оцінці земель сільськогосподарського призначення. Умовою утворення абсолютної ренти є більш низька органічна будова капіталу в сільському господарстві порівняно з промисловістю.

Бонітування ґрунтів (оцінка якості земель) проводиться (стаття 23) з метою визначення відносної величини сукупного впливу клімату, ознак і вла-

стивостей сільськогосподарських культур з даним ґрунтовим покривом, яка вимірюється в балах бонітету (в діапазоні від 0 до 100). Дані бонітування ґрунтів враховуються при економічній оцінці земель, визначенні екологічної придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Економічна оцінка земель (стаття 24) проводиться з метою визначення кадастрової еквівалентної цінності землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві. Інтегральними показниками економічної оцінки земель є: продуктивність земель, яка характеризується валовою продукцією з одиниці площі, і ефективністю використання земель, яка характеризується рівнем затрат на виробництво; доходність з одиниці площі. Дані з економічної оцінки земель враховуються при нормативній грошовій оцінці земель, аналізі ефективності використання земель в порівнянні з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка ймовірної ринкової ціни земельних ділянок (стаття 26) проводиться з врахуванням найбільш ефективного її використання експертним шляхом з метою визначення суми грошей, яка може бути отримана за земельну ділянку (за яку може бути здійснений обмін земельної ділянки) на дату оцінки. Грошова оцінка ймовірної ринкової ціни земельних ділянок здійснюється в залежності від цільового призначення (функціонального використання) ділянки та інформації про об'єкти оцінки на основі: капіталізації чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. Дані грошової оцінки ймовірної ринкової ціни земельних ділянок використовуються при здійсненні цивільно-правових угод (купівлі-продажу, даруванні, міні) щодо земельних ділянок та прав на них.

Грошова оцінка інвестиційної вартості земельних ділянок (стаття 27) проводиться з метою визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту у землекористування (величини компенсації вартості невід'ємних земельних поліпшень). Інвестиційна вартість включає приріст ринкової вартості земельної ділянки в результаті інвестицій в дану ділянку. Грошова оцінка інвестиційної вартості земельних ділянок здійснюється в залежності від мети інвестування і цільового призначення (функціонального використання) ділянки та інформації про об'єкти на основі: *капіталізації чистого операційного або рентного доходу; капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки; урахування витрат за земельні поліпшення.* Дані

грошової оцінки інвестиційної вартості земельних ділянок використовуються у випадках, визначених законодавством України або угодою сторін.

Грошова оцінка заставної вартості земельних ділянок (стаття 28) проводиться з метою врахування грошової оцінки ймовірної ринкової ціни ділянки на дату застави та вартості створюваних за рахунок кредитних ресурсів земельних поліпшень. Грошова оцінка заставної вартості земельних ділянок включає: аналіз ринкових тенденцій у відношенні доходності заставленої ділянки, коефіцієнта капіталізації і норми дисконтування на дату оцінки; аналіз економічних тенденцій в галузі цільового використання землі і майбутньої конкуренції; вивчення циклів ділової активності, характеристик макро— і мікроекономічного клімату. Дані грошової оцінки заставної вартості земельних ділянок використовуються для застави (іпотеки) землі.

Організація і планування оцінки земель (стаття 31) здійснюється з метою реалізації державної політики у галузі управління, використання і охорони земель, гарантування права власності на землю, удосконалення перерозподілу земель у відповідності з перспективами розвитку економіки, пріоритетними напрямками раціоналізації землекористування. Організація і планування оцінки земель на загальнодержавному та регіональному рівнях здійснюється Кабінетом Міністрів України, відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Організація і планування оцінки земель на місцевому рівні здійснюється місцевими органами влади та самоврядування. Організація і планування виконання земельно-оціночних робіт в межах окремих земельних ділянок, що належать на праві власності чи користування, здійснюється їх власниками чи користувачами.

Оцінка земель здійснюється (стаття 32) на підставі: рішень органів державної виконавчої влади і органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт з оцінки земель; укладених договорів між юридичними і фізичними особами (власниками земельних ділянок, землекористувачами, орендарями) та розробниками земельно-оціночної документації; судових рішень.

Законопроектом передбачається (стаття 41) **формування державного фонду відомостей і документів**, отриманих в результаті проведення оцінки земель, на основі збору, обробки, обліку, зберігання і розповсюдження документованої інформації про проведення кадастрової оцінки земель в складі фонду державного земельного кадастру. Документи щодо оцінки земель державного фонду, отримані в результаті проведення кадастрової оцінки земель, є державною власністю і не підлягають приватизації. Доступ до матеріалів державного фонду відомостей і документів з оцінки земель, які складають державну таємницю, здійснюється у відповідності із законодавством України про державну таємницю. Юридичні і фізичні особи — розробники документації з оцінки земель, які виконують роботи за кошти замовників, зобов'язані безкоштовно передавати один екземпляр підготовлених

ними матеріалів і документів у державний фонд відомостей і документів з державного земельного кадастру зі збереженням авторських прав розробників. Положення про державний фонд документації з оцінки земель затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Відомості оцінки земель (стаття 42) носять відкритий характер для використання органами управління усіх рівнів, юридичними особами та громадянами. Відомості, які містяться в державному земельному кадастрі про кадастрову оцінку земель, надаються будь-якій особі, яка пред'являє паспорт (інше посвідчення особи) і подає заяву в письмовій формі (юридичній особі – документи, які підтверджують реєстрацію даної юридичної особи і повноваження її представника). Запитувані відомості та дані або мотивована відмова в письмовій формі повинні бути видані на протязі 10-ти днів. Відмова може бути оскаржена особою, яка звернулася за інформацією, в суді. Відомості та дані, що містяться в державному земельному кадастрі про кадастрову оцінку земель надаються за плату, якщо інше не встановлено законом. Розміри, порядок і строки плати за надання інформації встановлюються Кабінетом Міністрів України. Безкоштовно надаються відомості та дані оцінки земель, що містяться в державному земельному кадастрі, по запитах: органів державної влади та органів місцевого самоврядування; правоохоронних органів і судів – по справах, що розслідуються; податкових органів – на території, що знаходиться в їх юрисдикції; органів державної статистики; інших органів і осіб, визначених законами України. Орган, який надав інформацію, зобов'язаний по запиту власників і користувачів земельних ділянок надати їм інформацію про осіб, які отримали дані про земельні ділянки, на які вони мають права. Використання отриманої інформації способами і в формі, які завдають шкоди правам і законним інтересам власникам землі, тягне за собою відповідальність, передбачену законодавством України.

Земельно-оціночне районування та зонування території України (стаття 48) здійснюється з метою врахування при оцінці однорідності комплексу природних і економічних умов території, висотної зональності гірських територій, еколого-ландшафтного та агрогрунтового районування, розподілу земель за цільовим призначенням та іншими приблизно однаковими характеристиками типів землекористування. Одиницями земельно-оціночного поділу території України є земельно-оціночні райони та зони. В межах земельно-оціночних районів та зон виділяються базові території для збору і систематизації кадастрової і економічної інформації. Основою земельно-оціночного районування є природно-сільськогосподарське районування та економічні показники використання земель. Земельно-оціночне районування полягає у визначенні однорідних територій з характерними регіональними ознаками сільськогосподарського використання земель, пов'язаних з природними і економічними умовами. Зонування територій населених

пунктів полягає у економіко-планувальному розподілі їх частин, що мають однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і окреслюються чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі тощо). Порядок земельно-оціночного районування та зонування території України, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Навіть короткий огляд законопроектів демонструє велику кількість правових, структурних та організаційних проблем, які необхідно вирішити до початку функціонування ринку землі в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Балушка Н. Деякі правові питання добросусідства // <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/comment42/>
2. Гарбуз М. Формування і розвиток ринку землі в процесі проведення земельної реформи // Економіст, 2001, №9.
3. Корінець Р. Розвиток ринку землі як передумова іпотечного кредитування сільського господарства http://icp.org.ua/files/13_rozv.doc
4. Корінець Р. У пошуках формули порятунку села // http://icp.org.ua/files/16_upfps.doc
5. Осташко Т.О Земельний ринок: економічна доцільність на фоні суспільного консерватизму // Вісник Інституту економічного прогнозування», 2002, №2.
6. Сахно А. Приватизация земли в Украине: проблемы и перспективы // <http://land-ukraine.com/index.php?p=article&id=1137>
7. Томич І., Кулинич П.Ф., Новий Земельний кодекс України та перспективи розвитку фермерських господарств // <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/article1/>
8. Подальший розвиток законодавчого забезпечення земельної реформи у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України // <http://www.minjust.gov.ua/?do=dr&did=3138&sid=comments>
9. Законопроекти, що розміщені на сайті Верховної Ради України: www.rada.kiev.ua
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
11. Цивільний кодекс України – К. : Істина. – 368 с.
12. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. – К. : Істина. – 928 с.

ЗМІСТ

ГЛАВА 1. ОРЕНДА ЗЕМЛІ

ВСТУП 4

ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ДО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Що таке земельна частка (пай)?	5
Що таке земельна ділянка?	5
В чому різниця між земельною часткою (паєм) і земельною ділянкою?	5
Які права має власник земельного паю?	5
Які права і обов'язки має власник земельної ділянки?	6
Які нормативно-правові акти закріплюють гарантії захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку?	6
Що таке оренда землі?	6
Що таке договір оренди землі?	7
Хто може укласти договір оренди землі? Хто такі орендодавець і орендар земельної ділянки?	7
Що потрібно зробити для передачі землі в оренду?	7
Чи потрібно попередньо розробити проект відведення земельної ділянки при передачі її в оренду?	8
На який строк земельну ділянку може бути передано в оренду?	8
З ким потрібно укласти договір оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок на території сільської ради?	
Чи існують будь-які нормативні обмеження щодо строку оренди таких земельних ділянок?	8
Чиї права є більш захищені законом: того, хто здає в оренду землю на підставі державного акта чи на підставі сертифіката?	8
Чи має право орендар земельної частки (паю) відмовити орендодавцеві в укладенні договору оренди земельної ділянки, яку останній отримав у власність шляхом виділення її в натурі (на місцевості)?	9
У державному акті на право власності на землю розмір грошової оцінки не вказано. Де можна довідатися про розмір грошової оцінки земельної ділянки?	9
Чи є платною послуга – видача довідки про грошову оцінку земельної ділянки?	9
Чи можна здійснити передачу від імені члена сім'ї, який перебуває на заробітках за кордоном, належної йому земельної ділянки в оренду?	9

Чи є нормативно передбаченою можливість передачі земельної ділянки в оренду особистому селянському господарству?	
Хто повинен підписати договір оренди зі сторони особистого селянського господарства?	10
Чи можна передати земельну частку (пай) в оренду для використання за несільськогосподарським призначенням?	10
Чи обов'язково потрібно проводити експертну грошову оцінку земельної ділянки при передачі її в оренду.	10

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Як правильно укласти договір оренди землі?	11
Що має бути обов'язково записано в договорі оренди землі?	11
Які права й обов'язки мають орендодавець та орендар?	12
Чи підлягають договори оренди землі спеціальній реєстрації?	13
Чи потрібно нотаріально посвідчувати договір оренди землі?	13
Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору оренди землі?	14
Які документи потрібні для реєстрації договору оренди землі?	14
Які переваги нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки?	15
З якого моменту набирає чинності договір оренди земельної ділянки: з моменту підписання чи з моменту реєстрації?	15
З якого моменту орендар може розпочати використання земельної ділянки на умовах оренди?	15
Чи підлягає обов'язковому страхуванню земельна ділянка, яка передається в оренду?	15
Яким чином можна розірвати договір оренди землі? Які наслідки має розірвання договору оренди землі?	15
Чи може орендодавець в односторонньому порядку розірвати договір оренди землі?	16
Чи можна змінити умови договору оренди землі, припинити чи розірвати цей договір?	16
Договір оренди було достроково припинено за ініціативою орендодавця. Що повинен відшкодувати орендодавець орендареві, якщо останній набув право на оренду земельної ділянки за результатами аукціону (конкурсу)?	17
Що означає поновлення договору оренди землі?	17
Що означає для сторін договору оренди землі поняття – „переважне право орендаря на поновлення договору“?	17
Що означає для сторін договору оренди землі поняття – „переважне право орендаря на отримання земельної ділянки у власність“?	18
Яким чином здійснюється передача земельної ділянки в оренду?	18

ОРЕНДНА ПЛАТА

Що таке орендна плата?	18
----------------------------------	----

В якій формі може здійснюватись орендна плата за землю?	18
Чи можна змінити розмір орендної плати за землю до закінчення строку дії договору про оренду?	19
Які існують обмеження щодо орендної плати?	19
Договір оренди у судовому порядку було визнано недійсним. Чи підлягає поверненню орендодавцем орендареві отримана орендна плата? .	19
Чи правомірно орендар зменшив розмір орендної плати на суму вартості виготовлення державного акту на право власності на землю, який він оплатив?	20
Чи обов'язково орендар земельної ділянки повинен сплачувати орендодавцю орендну плату в грошовій формі?	20
Який порядок розрахунку у разі дострокового розірвання договору оренди орендодавцями, які одержали державні акти на право приватної власності на землю?	20
Чи буде вважатися правомірною відмова орендаря виплатити орендну плату на підставі відсутності у орендодавця ідентифікаційного номера? .	21
Чи звільняють форс-мажорні обставини орендаря від сплати орендної плати?	21

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ СУБОРЕНДИ

Що собою являє суборенда землі?	21
Чи має право орендар передати земельну ділянку в суборенду, якщо в договорі оренди таку умову не передбачено?	21
Чи можна передати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення?	22

СПЛАТА ПОДАТКІВ

Хто повинен сплачувати земельний податок: орендодавець чи орендар земельної ділянки?	23
Як оподатковується орендна плата за землю згідно Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб“?	23
Чи існують пільги в оподаткуванні доходів при наданні земельної ділянки, земельної частки (паю) в оренду?	23
Який порядок нарахування, утримання та сплати до бюджету податку з орендної плати?	23
Чи зобов'язана особа сплачувати земельний податок за земельну ділянку, яка нею не обробляється і не була передана в оренду?	24
Чи повинен сплачувати земельний податок власник земельної частки (паю), який отримав державний акт на право власності на землю, але не передав її в оренду й сам не використовує?	24

ІНШІ ПИТАННЯ

Чи має право орендар утримувати земельну ділянку і користуватися нею після закінчення договору оренди, посилаючись на заборгованість орендодавця?	24
---	----

Хто має відшкодувати орендареві збитки за погіршення якості землі внаслідок виробничої діяльності хімічного підприємства, що розташоване неподалік від земельної ділянки?	25
Що робити, коли використання орендарем земельної ділянки призвело до її виснаження, зниження родючості чи забруднення?	25
Чи потрібно спадкоємцеві укладати новий договір оренди земельної ділянки після смерті орендодавця?	25
Який нині існує в Україні порядок індексації грошової оцінки земель? На кого покладено обов'язок інформування власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію грошової оцінки земель?	25
Чи можна успадкувати право на оренду землі?	26
Які наслідки тягне за собою невиконання сторонами зобов'язань за договором оренди землі?	26
Що вважається збитками, які може зазнати орендар внаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі?	27
ПОРАДИ ОРЕНДОДАВЦЕВІ	27
ПОРАДИ ОРЕНДАРЕВІ	28
ДОДАТОК. Деякі цивільно-правові, цивільно-процесуальні та інші документи, що стосуються земельних орендних правовідносин	
Типовий договір оренди землі	29
Типовий договір оренди земельної частки (паю)	38
Зразок листа-повідомлення про заперечення проти подовження раніше укладеного договору оренди землі	43
Зразок листа-звернення про зміну умов договору оренди земельної ділянки	44
Угода про розірвання договору оренди земельної ділянки	46
Зразок заяви про виплату заборгованості по орендній платі	47
Зразок позовної заяви про стягнення плати за оренду земельної ділянки	48
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	50

ГЛАВА 2. ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ

ВСТУП	54
ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ	55
ПОНЯТТЯ ТА ЕТАПИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
Що таке приватизація землі?	59

З яких етапів складається приватизація землі шляхом виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та у чому полягає їх основний зміст? .59

ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)

Хто має право на виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості)?	.60
Хто має право отримати земельну частку (пай)?	.60
Кого слід вважати колишніми членами КСП?	.61
Які документи посвідчують право на земельну частку (пай)?	.61
Що таке сертифікат на право на земельну частку (пай)?	.62
На які органи покладено повноваження щодо розподілу земельних ділянок, які розташовані в межах населеного пункту?	.62
Якими повноваженнями наділені органи місцевого самоврядування щодо виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)?	.62
Що потрібно зробити власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) для виділення її в натурі (на місцевості)?	.63
На підставі чого здійснюється виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)?	.63
В якому випадку орган місцевого самоврядування приймає рішення про розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)?	.63
Що таке проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та ким він розробляється?	.64
Що таке документація із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)?	.64
Що таке державна землевпорядна експертиза при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)?	.65
Що є об'єктом державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	.65
Що означає вибірковість державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	.66
За чиєю ініціативою провадиться державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	.67
Яким має бути обсяг документації, що подається на державну експертизу?	.68
Упродовж якого строку має проводитися державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	.70
На якій основі (платній чи безплатній) здійснюється державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	.70

Хто і в який спосіб здійснює розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?	71
Яким документом оформляються результати розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?	72
Чи повинні власники земельних часток (паїв) бути завчасно повідомлені про дату, місце та час проведення зборів з питання розподілу земельних ділянок?	72
Що має зазначатись в такому оголошенні?	72
Що необхідно враховувати власникам сертифікатів на земельну частку (пай) до розподілу земельних ділянок?	73
Чи може бути виділено власнику земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь?	73
Чому розмір земельної ділянки буває більшим або меншим за розмір земельної частки (паю)?	74
Що таке державний акт на право приватної власності на землю?	74
Хто здійснює оформлення, видачу та реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку?	74
Чи потрібно сплачувати вартість землевпорядних робіт щодо виділення земельної частки (паю) в натурі та виготовлення державного акта на право власності на землю?	75
Якою може бути максимальна плата за виконання землевпорядних робіт у тому разі, якщо земельну ділянку передають у власність безкоштовно?	75
Чи існують пільги при виготовленні державних актів на право власності на землю для постраждалих від аварії на ЧАЕС?	76
В якому випадку власники земельних часток (паїв) не сплачують вартість землевпорядних робіт і виготовлення державного акта?	76
Яким чином буде оформлено державний акт, якщо земельна ділянка розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць?	76
Чи передбачено чинним законодавством видачу дубліката державного акта на право власності на землю у разі втрати або зіпсування його оригіналу?	76
Як можна вплинути на землевпорядну організацію, якщо вона зволікає з виготовленням технічної документації?	77
Чи змінюється розмір земельного податку після заміни сертифіката на право на земельну частку (пай) на державний акт на право власності на землю?	78
Чи існує сьогодні спрощена процедура виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)?	78
Чи можна обміняти земельну частку (пай) гіршої якості на земельну частку (пай) кращої якості, що знаходиться в іншому місці?	78
Чи можна обміняти земельну ділянку, розміщену всередині єдиного масиву земель, що їх спільно використовують кілька власників земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва?	79

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ВИДІЛЕННЯ ЄДИНИМ МАСИВОМ

Що таке цільове призначення земельної ділянки?	80
Де зазначається цільове призначення конкретної земельної ділянки?	80
Кому належить право визначати, яким має бути цільове призначення земельної ділянки, що передається громадянину у власність на основі земельної частки (паю)?	80
Чи матиме значення майбутнє цільове призначення земельної ділянки для власника земельної частки (паю), який має намір виділити її в натурі (на місцевості)?	82
Якими особливостями характеризується податковий режим ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства? Які переваги може мати власник земельної ділянки, залежно від її цільового призначення?	82
Що спонукає власників земельних часток (паїв) обирати цільове призначення земельної ділянки «для ведення особистого селянського господарства», розмір якої перевищує 2 га?	83
Які підстави та процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?	85
Чи потрібно сплачувати за виготовлення державного акта на право власності на землю, якщо змінилося цільове призначення ділянки?	86
Яку відповідальність мають нести власники земельних ділянок, які використовують їх не за цільовим призначенням?	86
З якого моменту в громадянина виникає право власності на земельну ділянку, що була виділена на основі земельної частки (паю) та коли можна приступати до використання такої ділянки?	87
Що таке межа земельної ділянки та який порядок її встановлення?	87
Який орган виконує роботу із встановлення меж земельної ділянки на місцевості (в натурі)?	88
Що таке межові знаки?	88
Чи можна виділити групі власників їхні земельні ділянки єдиним масивом?	88
Чи вправі особа, яка є власником двох чи більше земельних часток (паїв), вимагати виділення їх в натурі (на місцевості) єдиним масивом та видачі одного державного акта?	88
Які підстави виділення земельної ділянки єдиним масивом?	89
Яким чином здійснюється виділення земельних ділянок єдиним масивом?	89
Чи існують якісь особливості виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власників земельних часток (паїв)?	90
У чому полягають особливості спільної сумісної власності і спільної часткової власності на земельну ділянку та відмінності між ними?	90
Чи встановлені чинним законодавством обмеження щодо кількості земельних ділянок, що виділяються в натурі (на місцевості) особам — власниками двох чи більше земельних часток (паїв)?	91

Чи мають право двоє або більше громадян (власників земельних ділянок) об'єднати їх в одну земельну ділянку? 91

ІНШІ ПИТАННЯ

Чи не втратили право на земельну частку (пай) громадяни, які не отримали державний акт на право власності на землю до 1 січня 2005 року? 92

Чи не втратили чинність державні акти на право приватної власності на землю (червоно-жовтого забарвлення) у зв'язку із запровадженням державних актів нового зразка — на право власності на земельну ділянку (зеленого забарвлення)? 92

Чи потрібно їх обмінювати на державні акти нового зразка? 92

Чи може громадянин приватизувати земельну ділянку, якщо він нею користується протягом декількох років, а будь-які правовстановлюючі документи на таку ділянку відсутні? 92

Чи правомірною є відмова місцевої ради в наданні громадянину Російської Федерації, який проживає на території України, земельної ділянки у приватну власність для ведення городництва? 93

Чи може сільськогосподарське підприємство, яке уклало договори оренди з власниками земельних часток (паїв), замовити землевпорядній організації виготовлення технічної документації для видачі таким власникам державних актів на право власності на землю та сплатити за ці послуги? . . 93

Що дає пересічному громадянину приватна власність на земельну ділянку, посвідчену державним актом на землю? 93

Чи можуть передаватись у приватну власність землі лісового фонду? . . 93

Чи можуть громадяни безоплатно отримувати у приватну власність частину природного водоймища (річки) та частку берегу, на яку виходять межі його присадибної ділянки? 94

Чи мають право на отримання земельної частки (паю) спадкоємці особи, яка померла під час реорганізації КСП, не отримавши особисто земельний та майновий сертифікати? 94

У яких випадках може бути збільшено розмір земельних ділянок, що передаються громадянину безоплатно для ведення особистого селянського господарства? 95

Чи може громадянин, який мешкає у сільській місцевості, приватизувати земельну ділянку розміром 0,2 га, надану для будівництва та обслуговування житлового будинку разом із земельною ділянкою розміром 0,05 га, наданою сільською радою у користування для городництва, як єдину присадибну ділянку (земельні ділянки межують між собою)? 95

Чи є правомірними дії сільської ради, яка дала дозвіл на приватизацію громадянином лише 0,25 га із 0,34 га земельної ділянки, отриманої ним у спадок разом із розміщеним на ній житловим будинком? 95

Чи може громадянин приватизувати земельну ділянку, надану йому для будівництва житлового будинку, якщо на ній будинок побудовано не було, а ділянка використовується для городництва? 96

Чи можна приватизувати земельну ділянку, яку було надано для городництва, як ділянку для будівництва гаража?	96
Чи може громадянин, який вже приватизував земельну ділянку розміром 1 га для ведення особистого селянського господарства за межами села, приватизувати ще й 0,05 га біля свого будинку теж для ведення особистого селянського господарства?	96
Чи можна додатково приватизувати земельну ділянку для садівництва, якщо для таких потреб було приватизовано лише 0,05 га?	96
Чи можна сьогодні збільшити шляхом безкоштовної приватизації земельну ділянку площею 0,6 га, яку було приватизовано для ведення особистого підсобного господарства до введення в дію чинного Земельного кодексу України?	97
Якими є граничні розміри земельних ділянок, що можуть передаватись у приватну власність громадянам?	97
ПОРАДИ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)	98
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	99

ГЛАВА 3. ВСЕ ПРО ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ

ВСТУП	104
Що таке земельний сервітут?	105
У чому полягає зміст земельного сервітуту?	105
Хто має право на встановлення земельного сервітуту?	105
Що є умовою та підставою для встановлення земельного сервітуту?	106
Які існують види земельних сервітутів, залежно від строку їх дії?	106
Що таке постійний земельний сервітут?	106
Що таке строковий земельний сервітут?	106
Чи перешкоджає встановлення земельного сервітуту здійсненню права власності на земельну ділянку?	106
У який спосіб має здійснюватись земельний сервітут?	106
Які види земельних сервітутів можуть встановлюватися на вимогу власників або користувачів земельних ділянок?	107
З якого моменту виникає право земельного сервітуту?	107
Чи зберігається дія земельного сервітуту у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи?	108
Що таке пануюча та обслуговуюча земельні ділянки?	108
Чи обов'язково обслуговуюча земельна ділянка має бути сусідньою з пануючою ділянкою?	108
Чи має право власник (користувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати від осіб, в інтересах яких його встановлено, плату за встановлення земельного сервітуту?	109

Хто визначає яким бути земельному сервітуту — платному чи безоплатному?	109
Чи має право власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту?	109
У яких випадках дія земельного сервітуту підлягає припиненню та у чому полягає їх сутність?	110
В яких випадках заінтересована особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку?	112
Що повинна довести у суді особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту, у разі недосягнення домовленості щодо його встановлення?	113
Що таке договір земельного сервітуту?	113
Чи передбачено чинним законодавством форму типового договору земельного сервітуту?	113
Що має бути обов'язково зазначено у договорі земельного сервітуту?	113
Хто здійснює державну реєстрацію договорів земельного сервітуту?	114
Чи обов'язково договір земельного сервітуту має бути нотаріально посвідченим?	114
Який розмір державного мита потрібно сплачувати за нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?	114
Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?	114
Чи є правомірною вимога особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту в ситуації, наведеній нижче?	115
Чи зобов'язаний орендар укладати договір земельного сервітуту одночасно з укладенням договору оренди землі?	115
У яких випадках суб'єкти господарювання, які у встановленому законом порядку отримали ліцензії на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, мають право вимагати встановлення земельних сервітутів?	116
Чим відрізняється право земельного сервітуту від обмежень права на землю, передбачених ЗКУ?	116
Чим відрізняється право земельного сервітуту від права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, передбаченого цивільним законодавством?	117
Чи зобов'язана організація, яка здійснює обслуговування телефонного кабелю, що пролягає під дачною ділянкою громадянина, сплачувати за використання такої ділянки її власнику?	118
Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки на користь певних осіб?	118
Яку відповідальність несе власник пануючої земельної ділянки за порушення умов договору земельного сервітуту?	118

Хто повинен укласти договір земельного сервітуту у випадку, якщо земельну ділянку, яка має бути обслуговуючою ділянкою, здано в оренду?	118
Що краще для власника земельної ділянки, яка має виконувати функцію обслуговуючої ділянки: укласти договір земельного сервітуту на безоплатній основі чи дати усну згоду на безоплатне використання своєї земельної ділянки або її частини?	119
Чи може громадянин (власник земельної частки (паю)), який здає її в оренду, вимагати встановлення земельного сервітуту?	119
Яким чином орендар земельної ділянки може вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування орендованої земельної ділянки та яким є порядок його встановлення?	119
ДОГОВІР ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ	121
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	123

ГЛАВА 4. РОЗГЛЯД І ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

ВСТУП	126
--------------------	-----

ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ТА ПОРЯДОК ЇХ ПОЗАСУДОВОГО ВИРІШЕННЯ

Що таке земельні спори?	127
Що відносить чинний Земельний кодекс України до земельних спорів? ..	127
Ким вирішуються земельні спори?	127
Яка категорія земельних спорів вирішується виключно судом?	127
Які земельні спори підлягають вирішенню органами місцевого самоврядування?	127
Які земельні спори вирішуються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів?	128
До якого конкретного органу місцевого самоврядування чи органу з питань земельних ресурсів може звертатися заінтересована особа із заявою про розгляд і вирішення земельного спору?	128
На підставі якого документу розпочинається розгляд земельних спорів у позасудовому порядку?	128
Що може бути причиною подання заяви про вирішення земельного спору?	129
Що має бути зазначено у заяві про розгляд і вирішення земельного спору у позасудовому порядку та які документи слід долучити до такої заяви?	129
Протягом якого строку має бути розглянуто земельний спір у позасудовому порядку?	129

За якою процедурою здійснюється розгляд земельних спорів у позасудовому порядку?	129
Що таке порушення земельного спору?	130
Що таке підготовка до розгляду земельного спору?	130
Що таке розгляд та розв'язання земельного спору?	131
Які права та обов'язки мають сторони під час розгляду земельного спору у позасудовому порядку?	132
В який термін прийняте рішення має бути передано сторонам земельного спору?	133
Що таке виконання рішення щодо земельного спору?	133
Хто здійснює виконання рішень, прийнятих за результатами розгляду земельних спорів у позасудовому порядку?	133
Що таке оскарження рішення щодо земельного спору?	134
Чи є обов'язковим для сторін спору відповідне рішення органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів?	134
Протягом якого строку сторона спору, яка не погоджується з прийнятим рішенням, може оскаржити його у суді?	135
Чи може виконання рішення по земельних спорах бути призупинено або продовжено його термін?	135
В яких випадках і ким відшкодовуються збитки або втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства?	136

ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ СУДОМ

Чи є вичерпним, визначений чинним ЗКУ, перелік земельних спорів, що належать до компетенції суду?	137
До якого суду належить звертатися громадянинові у разі виникнення земельного спору?	137
З яким процесуальним документом повинен звертатися громадянин до суду для вирішення земельного спору – позовною заявою чи скаргою?	137
Що має бути обов'язково відображено у позовній заяві?	138
Як потрібно сформулювати зміст позовних вимог у позовній заяві?	138
Які документи (їх копії) необхідно долучити до позовної заяви?	139
Чим визначається ціна позову та хто її встановлює?	139
Що слід розуміти під письмовими доказами?	139
Чи потрібно сплачувати державне мито за подання позовної заяви чи скарги до суду?	140
В яких випадках суд може відмовити у прийнятті позовної заяви до провадження?	140
Які наслідки подання позовної заяви, що не відповідає вимогам закону?	141
Що таке позовна давність та з якого моменту починається її перебіг?	141
Протягом якого строку земельний спір має бути вирішений судом?	141

Якими правами користуються сторони під час вирішення земельного спору судом?	142
Які додаткові витрати (окрім сплати державного мита) може понести позивач у зв'язку із розглядом і вирішенням судом земельного спору?	142
Що собою являє судовий розгляд та яку роль відіграють у ньому сторони земельного спору?	143
У чому полягає сутність підготовчої частини судового засідання?	143
У чому полягає сутність дослідження обставин справи і перевірки доказів?	144
У чому полягає сутність судових дебатів?	145
Що таке репліка?	146
У чому полягає сутність постановлення і оголошення рішення?	147
Чи можна оскаржити рішення суду, прийняте за результатами розгляду земельного спору?	147
Що таке апеляційне провадження?	147
Що таке касаційне провадження?	147
Що таке нововиявлені обставини?	148
Що таке виняткові обставини?	148
ПОРАДИ ЧИТАЧЕВІ	149
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	150

ГЛАВА 5. ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ УГОДИ ЩОДО ЗЕМЛІ

ВСТУП	152
ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ЗМІСТ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД	
Що таке цивільно-правова угода щодо землі та у чому полягає її основний зміст?	153
Якими нормативно-правовими актами регламентується порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі?	153
Які види цивільно-правових угод щодо землі можна укладати сьогодні? ..	153
Які документи підтверджують право власності на земельну ділянку при укладенні цивільно-правових угод?	153
КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
Що таке договір купівлі-продажу землі?	154
Які категорії земель можуть і не можуть бути предметом договору купівлі-продажу?	154
Які вимоги встановлює закон щодо форми та змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки?	154
З якого моменту договір купівлі-продажу земельної ділянки вважається укладеним?	155

Якої процедури потрібно дотримуватися громадянам під час продажу земельних ділянок державної та комунальної власності? 155

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ МІНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Щодо яких земель можна укласти договір міни? 156

Які вимоги встановлені чинним законодавством щодо укладення договору міни земельної ділянки? 157

Для чого у договорі міни земельної ділянки необхідно зазначити її вартість? 157

Які види грошових оцінок здійснюються перед укладенням договору міни земельної ділянки? 157

Чи обов'язково у договорі міни має зазначатися вартість земельної ділянки, що була визначена експертом? 158

З якого моменту договір міни земельної ділянки вважається укладеним? 158

Чи можна земельну ділянку, окрім міни на рівноцінну земельну ділянку, обміняти на будь-яке інше майно? 158

Коли до сторін переходить право власності на обмінювані земельні ділянки та/чи інше майно? 158

Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору міни земельної ділянки? 159

Які документи необхідно подати нотаріусу для посвідчення договору міни земельними ділянками? 159

ДАРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке договір дарування земельної ділянки та у чому полягає його сутність? 159

Чи визначає чинне законодавство особливий порядок дарування земельної ділянки? 160

У чому полягає особливий порядок дарування земельної ділянки? . . . 160

Чи може договором дарування земельної ділянки встановлюватись обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь інших осіб? . . 160

З якого моменту виникає право власності обдаровуваного на земельну ділянку? 160

Чи може обдаровуваний відмовитися від подарунку? 160

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)

АБО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Що таке спадкування та які його види передбачені чинним законодавством? 161

Що таке заповіт, у чому полягає його значення та хто має право його складати? 161

Яким чином можна передати земельну ділянку в спадщину? 161

Що таке секретний заповіт та чим він відрізняється від звичайного?

Чи можна заповісти свою земельну ділянку за секретним заповітом? . 161

В яких випадках потрібні свідки при посвідченні заповіту на земельну ділянку?	162
Хто може бути свідком, а хто — ні, при посвідченні заповіту на земельну ділянку?	162
Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки?	163
В якому розмірі стягується державне мито за посвідчення заповіту щодо земельної ділянки?	163
Якої послідовності дій необхідно дотримуватися, щоб успадкувати земельну частку (пай) або земельну ділянку?	163
Чи потрібно вносити зміни до заповіту після заміни сертифіката на державний акт на право власності на земельну ділянку, якщо до складу спадщини було включено право на земельну частку (пай)? ..	164
Чи буде вважатися законним заповіт, який був посвідчений секретарем виконкому сільської ради? Якщо так, то які тоді підстави передбачає чинне законодавство для визнання заповіту недійсним? ..	164
Спадкодавець склав заповіт про передачу в спадок належної йому земельної ділянки на праві власності. Згодом він склав ще один заповіт, яким заповів частину тієї ж земельної ділянки іншій особі. Чи є дійсним заповіт, який було складено раніше?	164
Що таке спадкування за законом та у чому полягає його відмінність від спадкування за заповітом?	164
Скільки існує черг спадкоємців при спадкуванні земельної ділянки за законом та хто входить до цих черг?	165
Чи можна отримати свідоцтво про право на спадщину земельної частки (паю) або земельної ділянки у приватного нотаріуса?	165
Чи має право громадянин, який у дитинстві був усиновлений чоловіком, за якого його мати вийшла заміж, на спадкування за законом земельних ділянок після смерті вітчима та матері?	165
В якому місці відкривається спадщина, якщо громадянин України виїхав на тимчасові роботи за кордон і там помер?	166
Чи має право спадкоємець земельної ділянки вимагати від її орендаря сплатити заборговану орендну плату, якщо така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця?	166
Чи має право громадянин на спадкування за законом земельних ділянок своїх померлих батьків за походженням, якщо вони були позбавлені батьківських прав відносно нього і такий громадянин у дитинстві був усиновлений іншою сім'єю?	166
Для яких осіб та в якому розмірі законом передбачена обов'язкова частка у спадщині?	166
Чи має право громадянин на спадкування за законом земельної ділянки свого діда, якщо єдиний син цього діда і батько такого громадянина помер ще до відкриття спадщини, а на земельну ділянку претендують вдова та двоє рідних братів померлого діда?	167

Чи можуть троє рідних братів, які мешкають у місті і мають право на спадкування за законом земельної ділянки свого померлого батька, відмовитися від своїх часток у спадщині на користь четвертого рідного брата, який також є спадкоємцем за законом і живе в селі у батьковій хаті? .167	
Чи може громадянка відмовитися на користь свого рідного сина від прийняття у спадщину частки земельної ділянки, яку батько заповів їй та ще її двом рідним сестрам?167	
Чи може громадянин вимагати від сільської ради повернення земельних ділянок своїх померлих батьків, якщо земля нещодавно за рішенням суду перейшла до сільської ради?168	
Чи може спадкоємець отримати спадщину, у т.ч. земельну частку (пай), у разі пропуску ним строку, встановленого законом для прийняття спадщини? Якщо так, то яким чином?168	
Тітка заповіла належну їй на праві власності земельну ділянку матері свого племінника. Однак, мати померла раніше від тітки, а заповіт змінено не було. Чи може племінник успадкувати цю земельну ділянку замість матері?169	
Що таке спадковий договір та у чому полягає його сутність?169	

ДОДАТКИ

Договір купівлі-продажу земельної ділянки	170
Договір дарування земельної ділянки	174
Договір міни земельних ділянок	176
Заява про прийняття спадщини	179
Заява про продовження строку на прийняття спадщини	180
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	182

ГЛАВА 6.

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ: НОВЕЛИ ЗАКОНОДАВСТВА ТА ЇХ ПЕРСПЕКТИВИ

ВСТУП	184
------------------------	------------

НОВЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Які новели привніс у земельне законодавство прийнятий Земельний кодекс України?	185
Чим була викликана необхідність закріплення чинним земельним законодавством вище перерахованих інститутів?	186
Які позитивні наслідки слід очікувати землевласникам (землекористувачам) від поширення практики застосування новел вітчизняного земельного законодавства?	187
Яким чином землевласник (землекористувач) може більш повно з'ясувати особливості новел земельного законодавства?	187

ІПОТЕКА

Що таке іпотека?	187
Хто такий іпотекодавець?	187
Хто такий іпотекодержатель?	187
Чи передбаченні чинним законодавством особливості щодо іпотеки земельних ділянок?	187
Які заходи з боку держави були вжиті щодо запровадження іпотечних механізмів у сільському господарстві?	188
Як питання предмету іпотеки та відносин заставодавця і заставодержателя регулюються чинним законодавством?	189
Які існують законодавчі заборони щодо передачі в іпотеку земель сільськогосподарського призначення?	190
Які банки можуть чи будуть здійснювати іпотечне кредитування?	190
В чому полягає причина підвищеної зацікавленості іпотекою?	190
Чому їй відводиться досить важлива роль у кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників?	191
Чим пояснюються вищенаведені обставини?	192

ДЕЯКІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОБРОСУСІДСТВА

Що таке добросусідство?	193
Яким чином має здійснюватися використання суміжних зелених насаджень?	193
Як вирішуються питання добросусідства щодо спільної межі та межових знаків?	194
Що ж передбачають правила добросусідства щодо спільних меж (між сусідніми земельними ділянками)?	196

НАСЛІДКИ ПРИВАТИЗАЦІЇ В УКРАЇНІ ТА ЇХ ПРИЧИНИ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Які соціальні, економічні та політичні наслідки приватизації в Україні? ..	197
Які причини таких наслідків приватизації в Україні?	198
Які проблеми загальнодержавного рівня не були вирішені?	198
Які помилки щодо структури та кадрово-організаційного забезпечення процесу приватизації були допущені?	199
Які недоліки мала сертифікатна приватизація?	199
До чого призвела відсутність ефективної антимонопольної політики? ..	200

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ УКРАЇНСЬКОГО СЕЛА

Які основні проблеми створення ринку землі в Україні?	201
Чи є вихід і що потрібно зробити для кардинальної зміни ситуації? ...	201
Які головні суміжно-дотичні проблеми потребують невідкладного вирішення до початку функціонування ринку землі в Україні?	202
Чи є стимулюючим чинником становлення та функціонування ринку землі в Україні положення п. 13 Перехідних положень ЗКУ?	203

Чи існують сьогодні в Україні нормативні документи, що передбачають розвиток українського села у найближчі роки?	203
Що ж планує робити влада відповідно до вищеозначеної Концепції?	204
Які проблемні питання земельного законодавства та пов'язані з ним правовідносини потребують нагального вирішення?	205
Які чинники можуть зумовити скасування мораторію (заборони) на продаж земель сільськогосподарського призначення?	206

**ПЕРСПЕКТИВИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ПРОЦЕСУ СТАНОВЛЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ
РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

Чи передбачається прийняття Верховною Радою України закону, який регулював би суспільні відносини, пов'язані з ринком землі?	207
Для чого потрібен ринок земель в Україні?	207
Які основні загальні складові змісту законопроекту?	209
Що може дати реалізація основних норм законопроекту?	209
Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про ринок земель»?	210
Які ще законопроекти з питань земельних правовідносин зареєстровані Верховною Радою України?	222
Які найбільш важливі норми містить законопроект «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні»?	223
Які нові положення містить проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель»?	226

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 233

Інформаційно-довідкове видання

Землекористування: сучасність та перспективи.

Автори-упорядники:

Артеменко Володимир Петрович
Врублевський Олександр Станіславович

Редактор: Шовкошитна Світлана Володимирівна

Інститут громадянського суспільства
м. Київ, бульв. Дружби народів 22, к. 21
тел./факс: 529-73-94
ел. пошта: csi@csi.org.ua
Інтернет сторінка: www.csi.org.ua

Виготовлено ТОВ „ІКЦ Леста“

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої діяльності до Державного реєстру
видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції ДК 726 від 18.12.2001 р.
м. Київ, бульв. Дружби народів, 22, к. 21, тел. 529-07-32.

Підписано до друку з оригінал-макету 31.12.2005.

Формат 60x84/16. Гарнітура Newton. Папір офсетний.

Умовн.-друк. арк. 14,65. Обл.-вид. арк. 12,1. Наклад 2500 прим. Зам. 189-05.
