

Олександр Сергієнко

**ЗЕМЛЯ І ПРАВО:
ЯК УБЕРЕГТИСЯ ВІД КОРУПЦІЇ?**

Київ – 2008

ББК 67.9(4УКР)69

3 84



Це видання стало можливим завдяки підтримці американського народу, що була надана через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID), Корпорацію Виклики Тисячоліття (МСС) та Менеджмент Системс Інтернешнл (MSI). Зміст даного видання є виключно відповідальністю Інституту громадянського суспільства і аналітично-дослідницького центру ІНСТИТУТ МІСТА та не обов'язково відображає погляди USAID, МСС, MSI та уряду США.

Даний проект: "Протидія корупції в сфері приватизації землі через правову просвіту громадян (Земля і право: як уберегтися від корупційних ризиків?)" виконується в рамках проекту "Сприяння активній участі громадян у протидії корупції в Україні "Гідна Україна", що виконується Менеджмент Системс Інтернешнл (MSI) завдяки підтримці Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) та Корпорації Виклики Тисячоліття (МСС).

Сергієнко О. І.

3 84 **Земля і право: як уберегтися від корупції?** /О. І. Сергієнко. – К.:

[Ін-т громадян. сусп-ва, аналітично-дослідницький центр ІНСТИТУТ МІСТА: ТОВ „ІКЦ Леста“], 2008. – 144 с.

ISBN 978-966-7672-56-0

Безкоштовна приватизація землі, виділення в натурі земельної частки (паю), придбання ділянки за договором купівлі-продажу, прийняття у спадщину тощо є сферою зацікавленості мільйонів українців в усіх регіонах країни. Враховуючи постійно зростаючу вартість землі, ця сфера стала однією з найбільш корумпованих в Україні.

У книжці доступною мовою викладено основні положення Земельного кодексу України та надано поради громадянам та представникам юридичних осіб – як слід діяти, якщо чиновники доводять справу до хабара чи намагаються використати своє службове становище у приватних інтересах.

ББК 67.9(4УКР)69

ISBN 978-966-7672-56-0

© Сергієнко О. І. (текст), 2008

© Інститут громадянського суспільства, 2008

© Аналітично-дослідницький центр
ІНСТИТУТ МІСТА, 2008

ЗМІСТ

1. Постановка проблеми	7
2. Для кого і для чого написано цю книгу	8
3. Тлумачення юридичних термінів	9
Розділ I. Зальні відомості про земельне законодавство та корупцію	
4. Конституція України про землю	14
5. Законодавство України про землю та пов'язаними із землею цивільно-правовими відносинами (перелік)	15
6. Законодавство України про корупцію	17
7. Права громадян та юридичних осіб України щодо землі та протидія корупції	18
8. Функції державних та місцевих органів влади щодо приватизації землі та небезпека корупції	19
9. Склад та цільове призначення земель України	20
9.1. Землі сільськогосподарського призначення	22
9.2. Землі житлової та громадської забудови	24
9.3. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	25
9.4. Землі оздоровчого призначення	27
9.5. Землі рекреаційного призначення	28
9.6. Землі історико-культурного призначення	29
9.7. Землі лісового фонду	30
9.8. Землі водного фонду	31
9.9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	32
Розділ II. Право власності та право користування землею	
10. Право власності на землю	36
11. Право постійного користування земельною ділянкою	42
12. Право оренди земельної ділянки	43
13. Право земельного сервітуту	45

14. Добросусідство	45
15. Обмеження прав на землю	46

Розділ III. Форми реалізації права на землю

16. Підстави набуття права на землю громадянами та юридичними особами	48
17. Безоплатна приватизація землі	49
18. Надання землі в постійне користування	57
19. Передання земельних ділянок в оренду	60

Розділ IV. Придбання та застава земельних ділянок

20. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності	62
21. Особливості придбання земель сільськогосподарського призначення	63
22. Корупційні ризики при інших формах набуття права власності на землю	64
23. Застава земельних ділянок	65

Розділ V. Припинення прав на землю

24. Підстави припинення права власності та права користування землею	66
25. Порядок добровільної відмови від права власності або права користування земельною ділянкою	67
26. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку	68
27. Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушеннями законодавства	71
28. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якій вона не може належати на праві власності	73
29. Випуск для суспільних потреб, примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності та конфіскація земельних ділянок	74
30. Порядок вилучення земельних ділянок та корупційні загрози під час здійснення вилучення	79
31. Порядок вилучення особливо цінних земель	79

Розділ VI. Захист прав на землю

- 32. Способи захисту прав на земельні ділянки82
- 33. Гарантії права власності на земельну ділянку84
- 34. Відповідальність органів виконавчої влади та місцевого самоврядування за порушення прав власності на землю85
- 35. Відповідальність за порушення земельного законодавства86

Розділ VII. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

- 36. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам та корупційні ризики88
- 37. Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам89

Розділ VIII. Вирішення земельних спорів

- 38. Повноважні органи для вирішення земельних спорів91
- 39. Порядок розгляду та виконання рішень щодо земельних спорів . .92
- 40. Права та обов'язки сторін при розгляді земельних спорів93
- 41. Корупційні ризики під час виконання рішень щодо земельних спорів94

Розділ IX. Загальні положення про використання й охорону земель

- 42. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень96
- 43. Планування використання земель97
- 44. Землеустрій97
- 45. Контроль за використанням та охороною земель99
- 46. Моніторинг земель99
- 47. Державний земельний кадастр99
- 48. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель101
- 49. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва102

Розділ X. Прикінцеві та перехідні положення Земельного кодексу України й відповідні корупційні ризики

50. Права громадян, які регламентуються «Прикінцевими положеннями» Земельного кодексу України	103
51. Права громадян, які регламентуються «Перехідними положеннями» Земельного кодексу України	103

Розділ XI. Зразки цивільно-правових угод та документів

Договір купівлі-продажу земельної ділянки	105
Договір дарування земельної ділянки	109
Договір міни земельної ділянки	111
Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	114
Типовий договір оренди землі	124
Заява на отримання земельної ділянки	133
Заява про прийняття спадщини	134
Заява про продовження строку на прийняття спадщини	136
Заява до адміністративного суду щодо вирішення земельних спорів . .	138

ВСТУП

1. Постановка проблеми

Приватизація землі є сферою зацікавленості мільйонів українців як у селах, так і великих містах та містечках в усіх регіонах країни. У вузькому розумінні приватизація – це безоплатне передання у власність громадян тих земельних ділянок, які раніше були надані їм у користування (пункт в) частини 1 ст. 81 ЗКУ). Однак у цій книжці предметом обговорення буде приватизація в широкому розумінні цього слова – як набуття земельної ділянки у власність різними шляхами, а саме: безоплатне передання ділянки із земель комунальної і державної власності, прийняття спадщини, виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю), придбання ділянки за договором купівлі-продажу, міни тощо та власне приватизація тих земельних ділянок, які раніше були надані у користування.

Приватизація, яка у вузькому розумінні стосується лише громадян, також буде розглянута в ширшому контексті – щодо юридичних осіб, осіб без громадянства та інших суб'єктів земельно-правових відносин.

У сільській місцевості об'єктом приватизації переважно є землі сільсько-господарського призначення, так звані земельні частки (паї), однак у селах поблизу великих міст великим попитом користується земля для будівництва житлових будинків та ведення особистого підсобного господарства, на яку претендують як мешканці сіл, так і розташованих поруч міст. Такий попит породжує величезну за обсягом та різноманітну за видами множину зловживань з боку представників місцевої влади, місцевих чиновників та дрібних виконавців під час процесу надання та оформлення земельних ділянок у власність.

У Києві та інших великих містах високими темпами відбувається житлове будівництво, яке потребує значних земельних площ. При цьому найбільшим попитом користуються земельні ділянки у центральних та близьких до центру частинах міста, кількість яких, зрозуміло, є дуже обмеженою. Потреба в земельних ділянках для житлового будівництва провокує чиновництво до вимагання хабарів у прямому чи завуальованому вигляді.

У містах та містечках, як великих, так і незначних, де наявний приватний сектор житлових будинків, також відбувається приватизація земельних ділянок, на яких розташовані приватні будинки. У цьому випадку вартість будинку, розташованого на вже приватизованій ділянці, значно зростає. Під надуманими приводами чиновники можуть затягувати на роки оформлення права власності на земельні ділянки приватних забудовників.

Враховуючи постійно зростаючу вартість землі, незалежно від її цільового призначення, та великий ажіотаж навколо питання приватизації землі, ця сфера стала однією з найбільш корумпованих в Україні. Незважаючи на постійне вдосконалення законодавства, розвиток нормативної бази, значні адміністративні витрати в цій галузі державного управління, ситуація не поліпшується. Це пов'язано перш за все з правовою необізнаністю громадян щодо своїх законних прав, незнанням нормативно-правової бази, а головне, відсутністю правових навичок населення у відстоюванні своїх прав в органах влади, у судах, органах охорони правопорядку та громадських об'єднаннях на підставах законодавства України.

2. Для кого і для чого написано цю книгу

Цю книжку написано з метою правового просвітництва громадськості в галузі земельних відносин з головним акцентом на протидії корупції з боку чиновництва в державних та самоврядних органах. Така протидія має ґрунтуватися на знанні громадянами своїх законних прав та, відповідно, спонуканню чиновників до чіткого та своєчасного виконання їх прямих обов'язків.

З цією метою, окрім цієї книжки підготовлено та надруковано низку статей в українських газетах і журналах, де в доступній формі викладено основні положення законодавства та нормативних актів щодо приватизації землі, права громадян та обов'язки чиновників у цьому питанні та розкрито зловживання чиновників та шахраїв під час оформлення права приватної власності на землю та інших операцій із земельними ділянками.

Ми вважаємо, що саме громадяни України мають зробити вагомий внесок у викорінення корупції в усіх її проявах на різних щаблях влади – від сільської ради до найвищих посадових осіб держави. Саме громадяни мають тиснути на прокуратуру, міліцію та суди з метою їх примусу до розкриття та покарання проявів корупції. Для озброєння громадян знаннями земельного законодавства та практики земельних відносин і підготовлено цю книгу. Окрім визначення корупційно небезпечних моментів у процесі приватизації землі, книжка містить також виклад найбільш важливих для обізнаності громадян положень Земельного кодексу України.

Книжка складається зі Вступу та 11 розділів, які розбиті на глави. Для зручності посилань глави мають наскрізну нумерацію. Для зручності користування в кожному абзаці жирним курсивом виділено ключові слова, які вказують, про що йдеться або що є головним у наведеному твердженні.

Це є спільний проект, який виконувався двома громадськими організаціями – Інститутом громадянського суспільства та Аналітично-дослідницьким центром «Інститут міста» за фінансової підтримки народу Сполучених Штатів Америки, яка була надана через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID), Корпорацію Виклики Тисячоліття (Millenium Challenge Corporation) та компанію Менеджмент Системс Інтернешнл (MSI).

3. Тлумачення юридичних термінів

Далі подаємо тлумачення термінів законодавства, які стануть у нагоді не лише в питаннях приватизації землі, а й в інших випадках цивільно-правових відносин.

Скорочення:

ГПКУ – Господарський процесуальний кодекс України

ЗКУ – Земельний кодекс України

КАСУ – Кодекс адміністративного судочинства України

КУ – Конституція України

ЦКУ – Цивільний кодекс України

ЦПКУ – Цивільно-процесуальний кодекс України

Термінологія:

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах (ст. 199 ЗКУ).

Громадяни – це люди, які мають українське або інше громадянство. В Україні громадянство отримується від народження або у порядку, встановленому Законом України «Про громадянство України». У цьому законі встановлено 10 видів документів, які посвідчують громадянство України. Законодавство України в багатьох випадках поширюється на громадян інших держав та осіб без громадянства, тобто таких, яких жодна держава не визнала своїми громадянами.

Грошова оцінка земельних ділянок – визначення вартості земельної ділянки на рентній основі. Грошова оцінка земельних ділянок може бути *нормативною та експертною* (ст. 201 ЗКУ).

Держава – це базова інституція політичної системи і політичної організації суспільства, яка створюється для регулювання життєдіяльності суспільства, здійснення політичної влади, забезпечення його цілісності та безпеки (Політологічний енциклопедичний словник, «Генеза», Київ, 1997).

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу та засобу виробництва в сільськогосподарському та лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Дані економічної оцінки земель є *основою грошової оцінки земельної ділянки* різного цільового призначення (ст. 200 ЗКУ).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – визначення вартості земельних ділянок на основі таких підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від її використання; зіставлення цін продажу подібних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення. Використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та в інших випадках, де необхідне встановлення ринкової ціни ділянки (ст. 201 ЗКУ).

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами. Натомість земельна частка (пай) не має визначених (винесених в натуру – на місцевість) меж.

Землі державної власності – це всі землі України, крім земель комунальної і приватної форми власності. (ст. 84 ЗКУ)

Землі комунальної власності – це землі які належать на праві приватної власності територіальним громадам. Вони розташовані в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності (ст. 83 ЗКУ).

Зміст права власності – право власності має три складові: власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд, тобто

незалежно від волі інших осіб. Лише при наявності всіх трьох складових можна вести мову про наявність права власності. Власник може вчиняти із своїм майном будь-які дії, які не суперечать закону (ЦКУ, ст. 317, 319). Однак власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ЦКУ, ст. 319).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – визначення вартості земельних ділянок на основі державних стандартів, норм, правил та інших нормативно-правових актів. Використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо (ст. 201 ЗКУ).

Об'єкт права власності – матеріальний або нематеріальний об'єкт на який поширюється право власності. Матеріальні об'єкти – це рухоме або нерухоме майно, нематеріальні – це об'єкти права інтелектуальної власності, про які йдеться далі. Рухоме майно – це таке, яке вільно можна пересувати в просторі, а нерухоме (нерухомість) – це земельні ділянки та об'єкти, що на них розташовані. Переміщення таких об'єктів неможливе без їх знецінення та зміни цільового призначення (ЦКУ, ст. 181). Далі основним матеріальним об'єктом права власності будемо розглядати землю.

Право власності – це право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ЦКУ, ст. 316). Тут розуміється, що особа – це не лише людина, фізична особа, а й юридична особа – підприємство, організація установа (ЦКУ, ст. 2). Отже, головні ознаки права власності – це законність володіння та незалежне від інших користування певним об'єктом.

Право власності на землю – це право володіти, користуватись і розпоряджатись земельними ділянками. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній розташовані (ст. 79 ЗКУ).

Право інтелектуальної власності – право особи на результат інтелектуальної, творчої діяльності або на інший об’єкт права інтелектуальної власності, який визначено ЦКУ (ЦКУ, ст. 418). Отже, право власності поширюється не лише на матеріальні об’єкти, а й на такі, які носіть нематеріальний характер. До таких об’єктів зокрема належать літературні та художні твори, комп’ютерні програми, бази даних, виконання (музики, танцю, літературних творів), фонограми, відеограми, відкриття, винаходи, моделі чи промислові зразки, сорти рослин, породи тварин тощо (ЦКУ, ст. 420). Зазначимо, що це не є вичерпний перелік, об’єкти права інтелектуальної власності можуть визначатися також іншими законами. Крім того, в усіх випадках такі об’єкти завжди мають своє матеріальне відображення – надруковані книжки або рукописи, нотні або аудіозаписи музики тощо.

Право приватної власності на землю означає, що певний конкретно визначений громадянин чи юридична особа має на правах власності певну, визначену на місцевості, земельну ділянку.

Суб’єкт права власності – фізичні та юридичні особи, які мають або можуть мати у власності об’єкт права власності.

Суб’єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності (ст. 80 ЗКУ).

Фізична особа – це людина, яка є учасником цивільних відносин (ЦКУ, ст. 24). Всі фізичні особи від народження до смерті мають цивільні права та обов’язки – так звану цивільну правоздатність. Окремі цивільні права й обов’язки виникають у людини з досягненням певного віку (ЦКУ, ст. 25). У деяких випадках цивільна правоздатність виникає у зачатій, але ще ненародженій дитини – держава захищає її інтереси.

Юридична особа – це організація, яка створена і зареєстрована у встановленому законом порядку. Підприємства, організації, установи, як юридичні особи, можуть мати різні форми власності. Партії та громадські об'єднання також можуть мати цей статус (ЦКУ, ст. 80). На всіх юридичних осіб поширюються положення чинного законодавства, якщо інше не встановлено законом (ЦКУ, ст. 87).

РОЗДІЛ І. ЗАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО ТА КОРУПЦІЮ

4. Конституція України про землю

Про землю в Конституції України йдеться в статтях 13 та 14. Далі подається короткий виклад та тлумачення положень Конституції України щодо землі.

Земля є об'єктом права власності Українського народу в цілому, а конкретно право власності на землю можуть мати та реалізувати громадяни, юридичні особи та державні органи.

Від імені Українського народу право власності можуть здійснювати лише **органи державної влади та органи місцевого самоврядування**. Кожен громадянин має право користуватися землею, однак здійснювати це він має відповідно до закону.

Землю, яка перебуває у власності, не можна використовувати в такий спосіб, який завдає шкоду людині або суспільству, навіть якщо вона перебуває у власності громадянина, юридичної особи або державної установи. **Власність на землю накладає відповідальність за цю землю.**

Усі суб'єкти права власності на землю, тобто громадяни, юридичні особи та державні органи, під час здійснення свого права власності на землю та господакування на землі перебувають під захистом держави.

Усі, хто має право власності за землею, є рівні перед законом.

З усіх національних багатств, які має Український народ, Конституція визначає основним – землею. Саме тому вона перебуває під особливою увагою та охороною держави.

Конституція гарантує громадянам, юридичним особам державним органам та установам реалізацію права власності на землю. Це означає: якщо громадянин або інший суб'єкт права власності на землю висловить бажання отримати у власність вільну ділянку землі, купити її у іншого власника, отримати у спадок або стати власником у будь-якій інший дозволений законом спосіб, **то інші фізичні або юридичні особи, державні або самоврядні органи не мають права йому в цьому перешкоджати.** Навпаки, Конституція зобов'язує їх сприяти реалізації права на власність – саме в цьому полягає сенс конституційних гарантій власності на землю.

Однак **право власності на землю має реалізуватися відповідно до закону й лише на підставі закону.** Останнє означає, що юридичні акти нижчого рівня, тобто постанови або розпорядження Уряду, укази Президента, рішення інших державних або самоврядних органів, не можуть бути підставою

для обмеження чи позбавлення права власності на землю, якщо те саме не написано в законі. Такі юридичні акти мають повністю відповідати закону й жодним чином не повинні обмежувати права громадян чи суперечити закону.

5. Законодавство України про землю та пов'язаними із землею цивільно-правовими відносинами (перелік)

У цій главі подається перелік кодексів та законів України, окрім Конституції України та Земельного кодексу України, які також регулюють окремі питання земельних відносин та суміжні з ними питання та процедури.

У тексті цієї книжки деякі з них будуть згадуватися, а деякі, що належать тематично до певних розділів, можна використати для пошуку відповідей на різні питання. Приміром, повноваження місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо земельних відносин окрім ЗКУ визначено також у Законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації».

Усі названі далі закони та кодекси можна знайти на (безкоштовному) сайті Верховної Ради України: www.rada.gov.ua.

Кодекси України:

- Водний кодекс України
- Господарський процесуальний кодекс України
- Кодекс України про адміністративні правопорушення
- Кодекс адміністративного судочинства України
- Лісовий кодекс України
- Повітряний кодекс України
- Про надра
- Цивільний кодекс України
- Цивільно-процесуальний кодекс України

Закони України:

- Про автомобільний транспорт
- Про виконавче впровадження
- Про використання земель оборони
- Про власність
- Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості
- Про державну експертизу землепорядної документації

- Про державний контроль за використанням та охороною земель
- Про дорожній рух
- Про залізничний транспорт
- Про захист конституційних прав громадян на землю
- Про звернення громадян
- Про землеустрій
- Про Кабінет Міністрів України
- Про концесії
- Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг
- Про кооперацію
- Про курорти
- Про меліорацію земель
- Про місцеві державні адміністрації
- Про місцеве самоврядування в Україні
- Про музеї та музейну справу
- Про об'єднання громадян
- Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
- Про оренду землі
- Про основи містобудування
- Про особисте селянське господарство
- Про охорону земель
- Про охорону культурної спадщини
- Про охорону навколишнього природного середовища
- Про оцінку земель
- Про планування і забудову територій
- Про плату за землю
- Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)
- Про природно-заповідний фонд України
- Про розмежування земель державної та комунальної власності
- Про сільськогосподарську кооперацію
- Про столицю України – місто-герой Київ
- Про судоустрій
- Про транспорт
- Про туризм
- Про фермерське господарство
- Про фізичну культуру і спорт

Зазначимо, що Прикінцеві положеннями ЗКУ передбачають прийняття низки законів, які можуть з'явитися на момент або після виходу цієї книги, а саме:

- *Про державний земельний кадастр*
- *Про державний земельний (іпотечний) банк*
- *Про ринок землі*
- *Про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності*

Акти вищих органів влади України:

- «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» – Роз'яснення Президії Вишого Господарського Суду України від 27.06.2001 (із змінами від 31.05.2002).
- «Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок» – Постанова КМ України № 1531 від 11.10.2002.
- «Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» – Постанова КМ України № 284 від 19.04.1993 (із змінами – № 21 від 14.01.2004).
- «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» – Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16.04.2004.
- «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» – Роз'яснення Вишого Арбітражного Суду України № 02-5/743 від 27.06.2001.
- «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» – Постанова Пленуму Верховного Суду України № 13 від 25.12.1996.
- «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» – Постанова КМ України № 213 від 23.03.1995 (із змінами – № 843 від 05.07.2004).
- «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» – Постанова КМ України № 502 від 11.04.02.
- Наказ № 264 Держкомзему від 12.08.2004.

6. Законодавство України про корупцію

Закон України «Про боротьбу з корупцією» визначає основні терміни та засади щодо протидії цьому явищу. Відповідно до закону корупція – це діяль-

ність осіб, уповноважених на виконання функцій держави, спрямована на протиправне використання наданих їм повноважень для одержання матеріальних благ, послуг, пільг або інших переваг.

Закон визначає три ознаки, за якими можна кваліфікувати корупцію:

- 1) уповноважені державою або громадою особи, тобто посадові особи державних органів влади або органів місцевого самоврядування;
- 2) здійснення такими особами протиправних дій саме під час виконання державних або самоврядних функцій;
- 3) здійснення таких дій з метою одержання матеріальних благ, послуг, пільг тощо.

При відсутності будь-якої з ознак діяння не можна характеризувати як корупційні.

Корупційними діяннями є:

- 1) незаконне одержання особою, що уповноважена на виконання державних чи самоврядних функцій, подарунків, послуг, пільг тощо безоплатно або за ціною, яка істотно нижча їх фактичної вартості;
- 2) одержання особою, що уповноважена на виконання державних чи самоврядних функцій, кредитів, позичок, цінних паперів, нерухомого та іншого майна з використанням при цьому пільг і переваг, не передбачених чинним законодавством.

Закон визначає коло осіб, які несуть відповідальність за корупційні дії відповідно до цього закону:

- 1) державні службовці;
- 2) Прем'єр-міністр, перший віце-прем'єр-міністр, віце-прем'єр-міністри, міністри;
- 3) народні депутати України, депутати Верховної Ради АР Крим, депутати місцевих рад усіх рівнів;
- 4) посадові особи місцевого самоврядування;
- 5) військовослужбовці Збройних Сил України та інших військових формувань (крім солдат строкової служби).

Крім того, Україна приєдналася до низки міжнародних конвенцій та угод, які стали у такий спосіб складовою частиною українського законодавства і також містять підстави, санкції та механізми щодо запобігання та боротьби із корупцією.

7. Права громадян та юридичних осіб України щодо землі та протидія корупції

Громадяни України можуть мати землю на правах *власності* та на правах *оренди*.

Юридичні особи України можуть мати землю на правах **власності** та на **правах оренди**, а окремі юридичні особи – на правах **постійного користування**. Останні – це юридичні особи (підприємства, організації та установи), що належать до державної чи комунальної форми власності.

Право власності на землю означає право **володіти, користуватися і розпоряджатися** земельними ділянками.

Право приватної власності на землю означає, що певний конкретно визначений громадянин чи юридична особа має на правах власності певну, конкретно визначену на місцевості, земельну ділянку. Саме в цьому, у **визначеності особи та ділянки**, і полягає сенс приватності.

Оренда – це платне володіння і користування землею впродовж визначеного в договорі терміну оренди.

У постійне користування земельні ділянки надаються юридичним особам державної чи комунальної форми власності на **невизначений термін** та **за встановлену законом плату**.

Корупційна небезпека!

Однак у багатьох випадках права власності, оренди чи постійного користування не є абсолютними та необмеженими – на них відповідно до закону можуть накладатися певні умови, обмеження та обтяження. Дотримання багатьох вимог законодавства вимагає і процедура набуття (реалізації) прав на землю.

Всі ці труднощі породжують підґрунтя для корупції посадових осіб місцевої виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Протидія корупції.

Протидії корупції полягає насамперед у знанні та розумінні громадянами та юридичними особами основ земельного законодавства та власних прав у цій сфері. На ґрунті цих знань вони можуть вимагати від органів виконавчої влади та місцевого самоврядування дотримання земельного законодавства, пов'язаних з ним законів та підзаконних актів.

8. Функції державних та місцевих органів влади щодо приватизації землі та небезпека корупції

Загальний принцип є такий: рішення про приватизацію чи передання в користування земель **державної власності** приймають місцеві органи виконавчої влади за місцем розташування земельної ділянки. Такими органами є Рада Міністрів АР Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації,

а також районні державні адміністрації. У деяких випадках приватизація здійснюється за погодженням з вищими органами державної влади – Кабінетом Міністрів України чи Верховною Радою України. До земель державної власності належать всі землі України, крім земель комунальної і приватної форми власності.

Рішення про приватизацію чи передання в користування земель **комунальної власності** приймають органи місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки. Такими органами є сільські, селищні та міські ради. До земель **комунальній власності** належать усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Корупційні небезпеки проявляються у трьох основних напрямках:

- надання недостовірної інформації, приміром, щодо цільового використання або наявності вільних земель чи земель запасу;
- відмова в приватизації через неправомірне застосування законодавства;
- затягування часу на оформлення приватизації в органах влади та земельнопорядних організаціях, які оформлюють та виготовляють державні акти на право власності.

Про те, як протидіяти цим небезпекам йшлося вище і буде мова далі.

9. Склад та цільове призначення земель України

До **земель України** належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами. Крім того, Україна може мати в своїй власності земельні ділянки за межами території, правовий режим яких визначається законодавством відповідних країн (ст. 18 ЗКУ).

Землі України **за цільовим призначенням** поділяються на такі категорії:

- 1) сільськогосподарського призначення;
- 2) житлової та громадської забудови;
- 3) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- 4) оздоровчого призначення;
- 5) рекреаційного призначення;
- 6) історико-культурного призначення;
- 7) лісового фонду;
- 8) водного фонду;
- 9) промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Окрім того, земельні ділянки будь-якої категорії земель, які не надані у власність чи користування, можуть перебувати **у запасі** (ст. 19 ЗКУ).

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється органами державної влади чи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. При цьому **зміна цільового призначення** проводиться саме тими органами, які приймають рішення про передання земель у власність, користування тощо, тобто розпоряджаються землею. Порядок, в якому здійснюється зміна цільового призначення, встановлюється КМ України (ст. 20 ЗКУ), його встановлено Постановою № 502 від 11.04.02 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб».

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель може призвести до таких наслідків:

- 1) визнання недійсними рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування про надання (передання) земельних ділянок;
- 2) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- 3) відмова в державній реєстрації земельних ділянок або визнання її недійсною;
- 4) притягнення винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель до відповідальності (ст. 21 ЗКУ).

Відповідно до Закону «Про планування і забудову територій» цільове призначення земель **населених пунктів** визначається **генеральними планами та детальними планами територій**, а **за їх межами – в схемі планування території** адміністративно-територіальних одиниць та їх частин. Цільове призначення земель також має фіксуватися в планах землеустрою та іншій землевпорядній документації.

Корупційна небезпека!

У разі приватизації земельні ділянки мають використовуватися **відповідно до їх цільового призначення**, певні категорії ділянок мають обмеження щодо їх використання. Чинники місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування, користуючись цим, можуть відмовляти громадянам у приватизації земельних ділянок на тій підставі, що мета використання, записана в заяві на приватизацію не відповідає цільовому призначенню землі. Наприклад, ділянка, вкрита чагарником, оголошується сільською радою «рекреаційною зоною» і на цій підставі вона відмовляє заявнику у наданні ділянки для дачного будівництва чи будівництва житлового будинку. Часто подібна мотивація є безпідставною, оскільки багато населених пунктів або не

мають, або приховують від громадян генеральні плани села, селища чи міста та плани територій за межами населеного пункту. Відсутність генеральних планів та планів територій створює підґрунтя для корупції.

Протидія корупції.

Потрібно вимагати від органів місцевої влади, відділів архітектури та землеустрою письмового підтвердження щодо цільового призначення земель, які вас цікавлять у плані приватизації та представлення (опублікування) генеральних планів населених пунктів, схем планування території та планів землевпорядкування. Усі ці документи є офіційними документами місцевих органів влади і набувають чинності лише після оприлюднення. Якщо таких документів немає, тобто цільове призначення земель ніде не зафіксовано, то на цій підставі вам не можуть відмовити у наданні чи приватизації земельної ділянки.

9.1. Землі сільськогосподарського призначення

Землями сільськогосподарського призначення визначаються землі, надані для таких цілей:

- виробництва сільськогосподарської продукції;
- здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- розміщення відповідної виробничої інфраструктури;
- призначені для цих цілей.

До **земель сільськогосподарського призначення** належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність або надаються у користування:

- а) **громадянам** – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) **сільськогосподарським підприємствам** – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- в) **сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам** – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) *несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян* – для ведення підсобного сільського господарства.

Землі сільськогосподарського призначення *не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам* (ст. 22 ЗКУ).

Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися *в першу чергу* для сільськогосподарського використання (ст. 23 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Положення ст. 23 ЗКУ означає, що у випадку конкуренції способів використання певної земельної ділянки сільськогосподарського призначення між двома заявниками, перевага має надаватися тому, хто збирається використувати її для виробництва (виращування) сільськогосподарської продукції. Однак така конкуренція створює підґрунтя для корупції.

Протидія корупції.

Якщо земельну ділянку сільськогосподарського призначення, на яку ви претендували, віддали іншому заявнику з іншою метою використання, ви повинні звернутися до суду, посилаючись на ст. 23 ЗКУ.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, організації, установи отримують землю для своєї діяльності в постійне користування із земель державної та комунальної власності або орендують у громадян і юридичних осіб (ст. 24 ЗКУ).

При *приватизації земель* державних і комунальних сільськогосподарських підприємств їх земля передається у приватну власність *безкоштовно* працівникам цих підприємств, а також працівникам закладів освіти, культури та охорони здоров'я та пенсіонерам (з їх числа) у вигляді земельних часток (паїв) (ст. 25 ЗКУ).

У разі *безкоштовного* передання землі у приватну власність законодавець розуміє, що вартість власне землі (ринкова чи нормативна) не враховується. Сама ж процедура передання, кінцевим результатом якої є видача державного акта або сертифіката (послуги землевпорядників, які роблять обміри ділянки, виготовлення необхідної документації тощо), потребує оплати. Вартість цих робіт встановлюється відповідно до Наказу № 264 Держкомзему від 12.08. 2004 і не може перевищувати 5 неоподаткованих мінімумів доходів громадян при виділенні в натурі (на місцевості) земельної

частки (паю) та 9 неоподаткованих мінімумів при передачі безоплатно земельних ділянок у власність.

Сільськогосподарські підприємства, крім державних і комунальних, можуть мати землю на правах приватної власності (ст. 28 ЗКУ).

Землі фермерського господарства можуть складатися:

- із земельної ділянки, яка належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- із земельних ділянок, які належить членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- з орендованих земельних ділянок (ст. 31 ЗКУ).

Громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення **особистого селянського господарства**. **Іноземні громадяни** та особи без громадянства можуть **лише орендувати** земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗКУ).

Земельні ділянки **для садівництва** можуть набуватися громадянами України **безоплатно у власність або на правах оренди**. Приватизація земельної ділянки громадянином – членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів товариства (ст. 35 ЗКУ),

Земельні ділянки **для городництва, сінокошіння і випасання худоби** передаються громадянам та їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності **лише на умовах оренди** (ст. 35, 36 ЗКУ),

Приватні **несільськогосподарські підприємства** також можуть набувати у власність або оренду сільськогосподарські землі – для ведення підсобного господарства (ст. 37 ЗКУ).

9.2. Землі житлової та громадської забудови

До **земель житлової та громадської забудови** належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 38 ЗКУ).

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до Генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та інших містобудівних документів з дотриманням державних стандартів, норм та правил забудови (ст. 39 ЗКУ).

Громадянам України можуть передаватися безоплатно у власність земельні ділянки **для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель та гаражного будівництва** (ст. 40 ЗКУ).

Житлово-будівельним та гаражно-будівельним **кооперативам** можуть безоплатно передаватися **у власність або в оренду** земельні ділянки в розмірах відповідно до затвердженої містобудівної документації (ст. 41 ЗКУ).

Земельні ділянки, на яких розташовані **багатоквартирні будинки**, можуть передаватися у власність або у користування **лише об'єднанням співвласників таких будинків**. В інших випадках вони перебувають у постійному користуванні підприємств, установ, організацій, які обслуговують або управляють цими будинками (ст. 42 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Посадові особи місцевих органів влади можуть відмовляти житлово-будівельним та гаражно-будівельним **кооперативам** у безоплатному переданні **у власність** земельних ділянок на тій підставі, що закон дозволяє два способи використання ділянки – передання у власність або оренду. Те ж стосується й **об'єднань співвласників багатоквартирних будинків**, які можуть отримати землю у власність чи користування. Законодавець не віддав жодної переваги жодному із способів, тому в цьому випадку місцеві органи мають привести відповідне обґрунтування для відмови, однак у будь-якому разі така ситуація створює підґрунтя для корупції.

Протидія корупції.

Відповідно до чинного законодавства плата за землю, що перебуває у власності чи користуванні (земельний податок) становить 1% від нормативної грошової оцінки землі, а орендна ставка може становити від 1% до 10% нормативної грошової оцінки землі. Крім того, оренда має визначений у договорі оренди термін, після якого може встановлюватися нова ставка. Врахувавши ці фактори та аргументацію чиновників, ви можете звертатися до суду для встановлення такого способу використання, який є для вас найбільш прийнятним.

9.3. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, естетичну, рекреаційну та іншу цінність та яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 43 ЗКУ).

До земель природно-заповідного фонду належать природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва) (ст. 44 ЗКУ).

Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності**, порядок їх використання визначається законом (ст. 45 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Місцеві органи влади можуть відмовляти громадянам у безоплатному переданні у **власність** земельної ділянки на тій підставі, що вона розташована на землях природно-заповідного фонду. Однак останній поділяється на декілька категорій й на різних територіях та об'єктах природно-заповідного фонду встановлено різний режим щодо статусу земельних ділянок, який регулюється Законом «Про природно-заповідний фонд України».

Так, у природних заповідниках, ботанічних садах, дендрологічних парках, зоологічних парках земельні ділянки **повністю вилучаються з господарського використання** (у власників чи користувачів) і передаються відповідно названим об'єктам (в яких створюються дирекції чи адміністрації). У таких об'єктах приватизація земельних ділянок громадянами чи юридичними особами є незаконною.

Натомість у біосферні заповідники, національні природні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва **можуть входити (без вилучення) земельні ділянки інших власників чи землекористувачів**, на які лише накладаються обмеження (обтяження) щодо використання. У таких об'єктах існують відповідні зони стаціонарної рекреації та господарські, де можуть бути ділянки у приватній власності. Проте в будь-якому випадку на них забороняється діяльність, яка шкодить чи може завдати шкоду навколишньому середовищу та рекреаційним якостям території.

Отже, у тому випадку, коли громадянин вже володіє і користується даною земельною ділянкою у спосіб, що не порушує режим національного природного парку, біосферного заповідника, заказника, пам'ятки природи, заповідного урочища чи парка-пам'ятки садово-паркового мистецтва, місцеві органи не мають законних підстав для відмови у приватизації і така ситуація створює підґрунтя для корупції з боку представників органу місцевої влади.

Для розв'язання спору слід дати відповідь на ключове питання – чи буде подальше використання цієї ділянки шкодити статусу території чи об'єкту природно-заповідного фонду? Вирішальне слово в цьому випадку – за експертними висновками спеціалістів.

Протидія корупції.

У випадку відмови в приватизації земельної ділянки на території чи об'єкті природно-заповідного фонду, у складі якого можуть перебувати ділянки приватної форми власності, ви повинні отримати висновки спеціалістів-експертів, які б засвідчили, що приватизація та подальше використання вашої земельної ділянки не зашкодить статусу території чи об'єкту цього природно-заповідного фонду та звертатися з ними до суду.

9.4. Землі оздоровчого призначення

До **земель оздоровчого призначення** належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей (ст. 47 ЗКУ).

На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ст. 48 ЗКУ).

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності**, порядок їх використання визначається законом (ст. 49 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Місцеві органи влади можуть відмовляти громадянам у безоплатному переданні **у власність** земельної ділянки на тій підставі, що вона розташована на землях оздоровчого призначення. Як і в попередньому випадку, така колізія створює привід для корупції. Однак у тому випадку, коли громадянин чи юридична особа займаються **діяльністю, сумісною з охороною природних лікувальних властивостей та забезпеченням сприятливих умов для відпочинку населення**, приватизація земельних ділянок можлива з дотриманням вимог Законів «Про курорти» та «Про охорону навколишнього природного середовища».

Протидія корупції.

У випадку відмови в приватизації ділянок на землях оздоровчого призначення ви можете довести через суд, що використання вашої земельної ділянки здійснюється відповідно до вимог законодавства щодо

статусу земель оздоровчого призначення, тому приватизація її можлива.

9.5. Землі рекреаційного призначення

До **земель рекреаційного призначення** належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст. 50 ЗКУ).

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон та зелених насаджень у містах, селищах, селах, навчально-туристські та екологічні стежки, марковані траси, території будинків відпочинку та об'єктів фізичної культури та спорту, туристичні бази, кемпінги, табори, інші аналогічні об'єкти, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва та інших стаціонарних об'єктів стаціонарної рекреації (ст. 51 ЗКУ).

Землі рекреаційного призначення можуть перебувати **в державній, комунальній та приватній власності**, порядок їх використання визначається законом (ст. 52 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Як і в попередніх випадках, місцеві органи влади можуть відмовляти громадянам чи юридичним особам у безоплатному переданні **у власність** земельної ділянки на тій підставі, що вона розташована на землях оздоровчого призначення. Як і в попередньому випадку, така колізія створює привід для корупції. Однак у тому випадку, коли громадянин чи юридична особа вже володіє і користується даною земельною ділянкою або мають це на меті **та займаються діяльністю, спрямованою на організацію відпочинку населення, туризму чи проведення спортивних заходів**, приватизація має законні підстави. Така діяльність регламентується зокрема законами «Про туризм» та «Про фізичну культуру і спорт».

Так само приватизація земельних ділянок **для дачного будівництва** чи спорудження інших **об'єктів стаціонарної рекреації** повністю відповідають цільовому призначенню рекреаційних земель.

Протидія корупції.

У випадку відмови в приватизації ділянок на землях рекреаційного призначення ви можете довести через суд, що приватизація та подальше використання земельної ділянки буде відбуватися з метою організації відпочинку населення, туризму чи проведення спортивних заходів.

Зокрема приватизація земельних ділянок для дачного будівництва прямо підпадає під статус земель рекреаційного призначення і земельні ділянки можуть надаватися у приватну власність.

9.6. Землі історико-культурного призначення

До **земель історико-культурного призначення** належать землі, на яких розташовані:

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки та кладовища, могили, історичні та меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історично-культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова (ст. 53 ЗКУ).

Землі історико-культурного призначення можуть перебувати **в державній, комунальній та приватній** власності.

Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів та комплексів встановлюються охоронні зони із заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель. Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законом (ст. 54 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Як і в попередніх випадках, місцеві органи влади можуть відмовляти громадянам у безоплатному переданні **у власність** земельної ділянки на тій підставі, що вона розташована на землях історико-культурного призначення. Як і в попередньому випадку, така колізія створює привід для корупції. Однак, якщо громадянин вже володіє і користується даною земельною ділянкою, йому треба довести, що приватизація та подальше її використання не зашкодять статусу цих земель. Статус таких земель регламентується Законом України «Про охорону культурної спадщини».

Є два випадки, в яких прямо заборонено приватизацію земель історико-культурного призначення. Перший: із комунальної власності (пункт "в" ч. 3

статті 83 ЗКУ) та із державної власності (пункт "г" ч. 3 статті 84 ЗКУ) не можуть передаватися у **приватну власність** землі на яких розташовані об'єкти природно-заповідно, історико-культурного та оздоровчого призначення, які мають **особливу цінність**, якщо інше не передбачено законом. Однак поняття "особлива цінність" залишається невизначеним. Це дає додаткову можливість чиновникам місцевих органів влади спекулювати на невизначеності цього поняття та створює умови для корупції.

Другий випадок: відповідно до Закону «Про охорону культурної спадщини» землі, на яких розташовані **пам'ятки археології**, перебувають у державній власності або вилучаються (виповуюються) у державну власність в установленому законом порядку.

З цього випливає, що в усіх інших випадках землі історико-культурного призначення можуть приватизуватися.

Протидія корупції.

У випадку відмови в приватизації ви повинні отримати документальне підтвердження того факту, що ваша ділянка не належить до особливо цінних земель, що на ній не розташовано пам'ятки національного та загальнодержавного значення, а також бажано мати висновки спеціалістів-експертів та приклади використання цих чи подібних земель, які б засвідчили, що приватизація вашої земельної ділянки не зашкодить статусу земель історико-культурного призначення. З такими свідченнями, висновками та прикладами ви можете звертатися до суду.

9.7. Землі лісового фонду

До **земель лісового фонду** належать землі, вкриті ліською рослинністю, а також не вкриті, але які надані та використовуються для потреб лісового господарства. До лісових земель не належать землі населених пунктів, зайняті зеленими насадженнями, які не віднесено до категорії лісів, лісозахисні смуги, окремі дерева та групи дерев, чагарники, які розташовані на сільгоспугіддях, присадибних, дачних та садових ділянках (ст. 55 ЗКУ).

Землі лісового фонду можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності**.

Громадянам та юридичним особам можуть **безоплатно або за плату** передаватися у власність земельні ділянки лісового фонду розміром **до 5 га у складі селянських, фермерських та інших господарств** (ст. 56 ЗКУ). Таким чином, землі лісового фонду **не можуть** передаватися у приватну влас-

ність **для будівництва та обслуговування житлового будинку** та господарських споруд, дачного чи гаражного будівництва.

У приватну власність громадяни та юридичні особи можуть набувати земельні ділянки на землях лісгосподарського призначення лише тоді, якщо **це деградовані або малопродуктивні** землі з єдиною формою цільового використання – **для залісення** (ст. 56 ЗКУ).

Порядок використання земель лісового фонду визначається законом (ст. 57 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Вам можуть пропонувати (за гроші чи за послуги) надати та приватизувати ділянку, вкриту лісом, або навпаки, де ліс відсутній (деградовану чи малопродуктивну), з цільовим використанням для житлового, дачного тощо будівництва.

Протидія корупції.

В усіх цих випадках, якщо ви не маєте на меті залісення, як цільове використання ділянки, вам необхідно пересвідчитися, що ділянка не належить до земель лісового фонду, в іншому випадку така приватизація може бути визнана незаконною.

9.8. Землі водного фонду

До **земель водного фонду** належать землі, зайняті:

- а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;
- б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;
- в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- г) берегові смуги водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони (ст. 58 ЗКУ).

Землі водного фонду можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності**.

Громадянам та юридичним особам можуть безоплатно або за плату **передаватися у власність замкнені природні водойми** (загальною площею **до 3 га**). Власники на своїх земельних ділянках можуть створювати **штучні водойми** у встановленому порядку. Державним водогосподарським організаціям землі водного фонду передаються у постійне користування.

Громадянам та юридичним особам землі водного фонду можуть передаватися **на умовах оренди** для сінокошіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо (ст. 59 ЗКУ).

Навколо водних та гідротехнічних об'єктів встановлюються **прибережні захисні смуги, смуги відведення та берегові смуги водних шляхів** з обмеженим або спеціальним режимом використання (ст. 60–64 ЗКУ).

Прибережні захисні смуги встановлюються в меженний період такої ширини:

- 1) для малих річок, струмків та ставків площею до 3 га – 25 м;
- 2) для середніх річок, водосховищ на них, водойм та ставків площею понад 3 га – 50 м;
- 3) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 м.

У тому випадку, коли крутизна берега перевищує 30, ширина смуги **подвоюється**.

У прибережних захисних смугах господарська діяльність обмежена, зокрема **забороняється орати, займатися садівництвом та городництвом, забороняється будівництво дач, гаражів, баз відпочинку тощо – будь-яких споруд**, крім гідротехнічних та лінійних.

Корупційна небезпека!

Вам можуть пропонувати (за гроші чи за послуги) надати та приватизувати ділянку на березі річки, озера чи моря.

Протидія корупції.

У тому випадку, коли вам пропонують купити або приватизувати земельну ділянку на березі річки, струмка чи будь-якої іншої водойми, необхідно пересвідчитися що, по-перше, ділянка розташована за межами прибережної захисної смуги, смуг відведення навколо гідротехнічних та інших водних споруд, берегових смуг водних шляхів, які мають особливі режими використання, а по-друге, що вона не належить до земель водного фонду, в цьому випадку така приватизація може бути визнана незаконною.

9.9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визначають земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам і організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Порядок використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення встановлюється законом (ст. 65 ЗКУ).

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Землі промисловості можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності** (ст. 66 ЗКУ).

До **земель транспорту** належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації та розвитку об'єктів транспорту.

Землі транспорту можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності** (ст. 67 ЗКУ).

До земель **залізничного транспорту** належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його обслуговуванням: станціями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту (ст. 68 ЗКУ).

До земель **морського транспорту** належать землі під морськими портами з усіма необхідними об'єктами, під гідротехнічними, навігаційними та іншими об'єктами, що обслуговують морський транспорт.

На підходах до портів, каналів, мостових, кабельних, повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть бути **встановлені обмеження у використанні земель** (ст. 69 ЗКУ).

До земель **річкового транспорту** належать землі під портами, спеціалізованими причалами, пристанями й усіма технічними спорудами, що обслуговують річковий транспорт, пасажирськими вокзалами, павільйонами, причалами, судноплавними каналами та службово-технічними будівлями, берегоукріплювальними спорудами й насадженнями, вузлами зв'язку, іншими будівлями, мережами та об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту (ст. 70 ЗКУ).

До земель **автомобільного транспорту** належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного, іншого господарства, автовокзалами, автостанціями, іншими будівлями, спорудами та об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель **дорожнього господарства** належать землі під проїзною частиною, узбіччям, кюветами, мостами, тунелями, розв'язками тощо в межах

смуг відведення, а також землі за їх межами, якщо на них розміщено споруди, що забезпечують функціонування доріг (ст. 71 ЗКУ).

До земель **авіаційного транспорту** належать землі під аеропортами, аеродромами, вертолітними станціями, ремонтними заводами цивільної авіації та іншими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту (ст. 72 ЗКУ).

До земель **трубопровідного транспорту** належать землі, надані під наземні та надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів. Уздовж наземних, надземних та підземних трубопроводів встановлюються **охоронні зони** (ст. 73 ЗКУ).

До земель **міського електротранспорту** належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, фунікулером, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту (ст. 74 ЗКУ).

До **земель зв'язку** належать землі, надані під повітряні і кабельні телеграфно-телефонні лінії та супутникові засоби зв'язку.

Землі зв'язку можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності** (ст. 75 ЗКУ).

Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти – атомні, теплові, гідроелектростанції та інші, а також – під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

Землі енергетичної системи можуть перебувати в **державній, комунальній та приватній власності** (ст. 76 ЗКУ).

Землями оборони визнаються землі, надані під розміщення та діяльність військових частин, установ, закладів та інших організацій Збройних Сил України, а також інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Землі оборони можуть перебувати в **державній та комунальній власності** (ст. 77 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

З викладеного випливає, що громадяни та юридичні особи **загалом мають право приватизувати земельні ділянки** на землях промисловості, транспорту, зв'язку та енергетичної системи, однак для цього необхідне дотримання певних умов. По-перше, необхідно, щоб **цільове призначення** земель не змінювалося, а фізична чи юридична особа мала **статус суб'єкта підприємницької діяльності** і їй належали на праві приватної власності

об'єкти нерухомого майна або незавершеного будівництва, які розташовані на ділянці, що приватизується. По-друге, суб'єкт підприємницької діяльності при потребі повинен мати відповідну **ліцензію** на здійснення своєї діяльності.

В усіх випадках приватизація **об'єкта нерухомості** (на землях несільськогосподарського призначення) створює можливість для приватизації земельної ділянки, на якій його розташовано.

Натомість є декілька категорій земель, які ні в якому разі **не можуть бути приватизовані**, вони встановлені ст. 83 і 84 ЗКУ, це землі атомної енергетики та космічної системи, землі під державними залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами державної власності повітряного та трубопровідного транспорту.

Незнання всіх умов приватизації земельних ділянок під землями промисловості, транспорту, зв'язку та енергетичної системи може створювати підґрунтя для корупції.

Протидія корупції.

Для приватизації земельних ділянок під землями промисловості, транспорту, зв'язку та енергетичної системи вам необхідно чітко дотриматися всіх умов законодавства, а в разі відмови звертатися до суду.

РОЗДІЛ ІІ. ПРАВО ВЛАСНОСТІ ТА ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

10. Право власності на землю

Право власності на землю – це право володіти, користуватись і розпоряджатись земельними ділянками.

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності (ст. 78 ЗКУ).

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній розташовані (ст. 79 ЗКУ).

Суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;
- держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності (ст. 80 ЗКУ).

Громадяни України набувають право власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатного передання земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що раніше були надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки лише **несільськогосподарського** призначення в межах населених пунктів, або за межами, якщо на них розташовані об'єкти нерухомості, які належать їм на правах приватної власності, а також приймаючи спадщину.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, прийняті в спадщину іноземними громадянами та особами без громадянства, **підлягають відчуженню** протягом року (ст. 81 ЗКУ).

Юридичні особи, які засновані громадянами України або юридичними особами України, можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- прийняття спадщини;
- виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки **лише несільськогосподарського призначення** в межах населених пунктів, або за межами, якщо на них розташовані об'єкти нерухомості, які належать їм на правах приватної власності.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб можуть набувати право власності лише на землі несільськогосподарського призначення в тих самих випадках, як і для юридичних осіб та в порядку, встановленому для іноземних юридичних осіб.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті в спадщину іноземними громадянами – юридичними особами, **підлягають відчуженню** протягом року (ст. 82 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

При набутті права власності на земельну ділянку всіма зазначеними суб'єктами земельно-правових відносин загальною і спільною проблемою є власне процедура оформлення прав на землю, кінцевим результатом якої є отримання державного акта на право власності. Головною причиною труднощів у переважній більшості випадків є затримка з видачею всіх відповідних документів та погоджень у різних інстанціях. Така ситуація може бути викликана штучно посадовими особами різних інстанцій та відповідно провокує громадян до прискорення процедури за «подарунки» та різні «послуги».

Протидія корупції.

Слід усвідомлювати, що після рішення місцевої ради чи державної адміністрації вся процедура має відбуватися автоматично. Ваша функція – отримати рішення ради чи державної адміністрації про приватизацію земельної ділянки, додати копію паспорта (або іншого документа, який посвідчує особу), копію ідентифікаційного коду та подати ці документи до землевпорядної організації, яка виготовляє державний акт на право власності на земельну ділянку.

Можливий варіант, коли всі ці документи передаються вам з ради чи держадміністрації, яка приймала рішення про надання земельної ділянки. Ніяких інших документів подавати не потрібно. Землевпорядна організація здійснює всі подальші дії та видає готовий державний акт на право власності на земельну ділянку. Отримується цей акт або в місцевій раді чи державній адміністрації, або у спеціальному підрозділі з ведення земельного кадастру при органі влади вищого рівня.

Щоб уникнути затягування часу землевпорядною організацією, необхідно укласти з нею письмовий договір, де визначити термін виконання робіт. У разі порушення цього терміну ви можете подавати до суду і вимагати негайного виконання робіт, видачі державного акта та стягнення матеріальних та моральних збитків.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст, є комунальною власністю.

У **комунальній власності** перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

До земель комунальної власності, які **не можуть передаватися у приватну власність**, належать:

- землі загального користування (майдани, вулиці, шляхи тощо);
- землі під залізницями, дорогами, об'єктами транспорту тощо;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу цінність, якщо інше не передбачено законом;
- землі лісогосподарського призначення, окрім випадків, визначених ЗКУ – див. главу 9.7;
- землі водного фонду, окрім випадків, визначених ЗКУ – див. главу 9.8;
- землі, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування (ст. 83 ЗКУ).

У **державній власності** перебувають усі землі України, крім земель комунальної і приватної форми власності.

Право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі КМ України, Ради Міністрів АР Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, а також державних органів приватизації щодо земельних ділянок, на яких перебувають об'єкти, що підлягають приватизації відповідно до закону.

До земель державної власності, які **не можуть передаватися у комунальну власність**, належать:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі оборони, окрім ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення, що мають національне та загальнодержавне значення;
- землі під водними об'єктами, що мають загальнодержавне значення;
- інші земельні ділянки – для забезпечення діяльності органів влади, державних підприємств та навчальних закладів тощо.

До земель державної власності, які **не можуть передаватися у приватну власність**, належать:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі під державними залізницями, об'єктами державного транспорту;
- землі оборони;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу цінність, якщо інше не передбачено законом (див. гл. 9.6);
- землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом (див. гл. 9.7);
- землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом (див. гл. 9.8);
- інші земельні ділянки – для забезпечення діяльності органів влади, державних та комунальних навчальних закладів тощо (ст. 84 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

У главі 9 ми звертали особливу увагу на корупційні небезпеки, які виникають під час набуття права власності (приватизації) земельної ділянки із земель різного цільового призначення.

Протидія корупції.

Слід бути максимально уважними щодо приватизації земель природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, земель водного та лісового фонду, а також земель промисловості, транспорту, енергетики та зв'язку. Недотримання цільового призначення чи використання земель не за призначенням може бути підставою для вимагання хабарів або скасування рішення щодо приватизації.

Іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них організацій відповідно до міжнародних договорів (ст. 85 ЗКУ).

Земельна ділянка може перебувати у **спільній власності** з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток кожного з учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради (ст. 86 ЗКУ).

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у **спільній частковій власності**, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а в разі недосягнення згоди – у судовому порядку. Згаданий договір має укладатися **письмово та посвідчуватися нотаріусом**.

Учасник спільної часткової власності має право **вимагати виділення** належної йому частки із складу земельної ділянки, а в разі неможливості цього – вимагати відповідної компенсації.

Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має також право на отримання **у володіння та користування** частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки. Учасник також має право на отримання доходів від використання спільної ділянки та несе зобов'язання щодо витрат на утримання, зберігання тощо спільної земельної ділянки.

У разі продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають **переважне право** купівлі частки відповідно до закону (ст. 88 ЗКУ).

Земельна ділянка на праві **спільної сумісної власності** може належати **лише громадянам**. У спільній сумісній власності перебувають ділянки:

- подружжя;
- членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;
- співвласників житлового будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у **спільній сумісній власності**, здійснюється за договором або за законом. Співвласники ділянки, що перебуває у спільній сумісній

власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки (ст. 89 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Останнім часом в Україні з'являється все більше об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які беруть у власне управління (на баланс) свої будинки разом із вбудованими та прибудованими приміщеннями та прилеглою територією. У цьому випадку остання оформлюється як спільна сумісна власність. Місцева влада в деяких випадках відмовляє в цьому, особливо, якщо прибудинкова територія придатна для будівництва або вимагає дотримання якихось додаткових умов.

Протидія корупції.

Після офіційної реєстрації ОСББ його правління має право від імені мешканців звернутися до органу місцевого самоврядування (ради) з вимогою передання у їх спільну сумісну власність прибудинкової території відповідно до ЗКУ. У разі відмови правління може звернутися до суду з вимогою зобов'язати місцеву раду прийняти рішення щодо приватизації прибудинкової території ОСББ.

Власники земельних ділянок мають право:

- продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- самостійно господарювати на ділянці;
- власності на посіви, насадження та вироблену продукцію;
- використовувати для власних потреб наявні на ділянці корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти тощо;
- на відшкодування збитків у передбачених законом випадках;
- споруджувати житлові будинки та інші будівлі і споруди (ст. 90 ЗКУ).

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- забезпечувати їх використання за цільовим призначенням;
- додержувати вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних ділянок;
- підвищувати родючість ґрунтів тощо;
- дотримуватись правил добросусідства та обмежень щодо земельних сервітутів;
- виконувати інші обов'язки відповідно до чинного законодавства (ст. 91 ЗКУ).

11. Право постійного користування земельною ділянкою

Ми подаємо цю та наступні глави розділу, безпосередньо не пов'язані з приватизацією, тому що під час оформлення права постійного користування землею та в інших випадках можуть виникати ті ж проблеми корупційного характеру, що і під час оформлення права власності (приватизації).

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіти та користуватись ділянкою, яка перебуває у державній чи комунальній власності без встановлення строку.

Право постійного користування земельною ділянкою можуть набувати лише:

- підприємства, установи та організації, що належать до державної чи комунальної власності;
- громадські організації інвалідів, їх підприємства, установи та організації (ст. 92 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Отримати в постійне користування можна лише земельну ділянку – частину земної поверхні з установленними межами, яка визначена в натурі (на місцевості). Для цього в багатьох випадках необхідне виготовлення землепорядної документації (якщо немає відповідно виготовленого та затвердженого плану та винесених в натуру меж ділянки) і в обов'язковому порядку – рішення відповідного органу місцевої влади (ради чи держадміністрації) про надання землі в постійне користування.

В іншому випадку ви можете зіткнутися з проблемами коректного визначення цільового призначення земельної ділянки – про це йшлося в главі 9. Щодо виготовлення землепорядної документації, то застереження в цьому випадку описані в главі 10.

У тому разі, коли земельна ділянка вже перебувала у вашому користуванні чи в користуванні у ваших «правопопередників» (у випадку реорганізації державного чи комунального підприємства) і ви фактично оформлюєте право на ділянку, якою ви вже користуєтесь, вас підстерігає окрема небезпека. Місцеві органи влади можуть шантажувати вас зменшенням площі земельної ділянки, якою ви користуєтесь.

Протидія корупції.

Існує єдина законна процедура вилучення, у даному випадку зменшення площі земельної ділянки, що перебуває у користування – це вилучення для суспільних потреб. Вона відбувається у відповідності до вимог ЗКУ. Вам необхідно вимагати від органів місцевої влади дотримання цієї

процедури, навіть якщо ви не встигли оформити право користування відповідно до вимог ЗКУ.

12. Право оренди земельної ділянки

Право оренди земельної ділянки – це право володіти та користуватися ділянкою на основі договору на визначений термін та за встановленою платою. Орендарями можуть бути юридичні та фізичні особи України та інших держав, а також іноземні держави.

Оренда може бути **короткостроковою** – не більше 5 років та **довгостроковою** – не більше 50 років.

Орендована земельна ділянка за згодою орендодавця (власника) може передаватися у володіння чи користування іншій особі (**суборенда**) (ст.93 ЗКУ).

Для здійснення **концесійної діяльності** земельні ділянки передаються концесіонеру на правах оренди. Види господарської діяльності, для яких земельні ділянки можуть надаватися у концесію, визначаються законом (ст. 94 ЗКУ).

Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом чи договором, **мають право:**

- самостійно господарювати на землі;
- на посіви, насадження та вироблену продукцію;
- використовувати для власних потреб наявні на ділянці корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти тощо;
- на відшкодування збитків у передбачених законом випадках;
- споруджувати житлові будинки та інші будівлі і споруди (ст. 95 ЗКУ).

Землекористувачі зобов'язані:

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;
- дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних ділянок;
- підвищувати родючість ґрунтів тощо;
- дотримуватись правил добросусідства та обмежень щодо земельних сервітутів;
- виконувати інші обов'язки відповідно до чинного законодавства (ст. 96 ЗКУ).

Підприємства, організації та установи, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші **пошукові роботи** можуть проводити їх лише на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. Строки і місце проведення робіт визначаються угодою сторін.

Підприємства, організації та установи, які здійснюють пошукові роботи, зобов'язані відшкодувати власникам землі та землекористувачам усі збитки та неодержані доходи та приводити земельні ділянки у попередній стан (ст. 97 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Як і в попередньому випадку, можна говорити про оренду лише земельної ділянки – тобто визначеної в натурі (на місцевості) земельної площі. Необхідним є прийняття рішення відповідного органу місцевої влади (ради чи держадміністрації) про надання її в оренду та виготовлення землевпорядної документації.

Тут ви також можете зіткнутися з проблемами коректного визначення цільового призначення земельної ділянки (про це йшлося в главі 9) та виготовлення землевпорядної документації (такі застереження описані в главі 10).

Якщо земля надається в оренду органом державної виконавчої влади чи місцевого самоврядування, окрім рішення між орендарем та орендодавцем укладається **договір оренди**, де записуються всі важливі умови – див. зразок такого договору в розділі XI.

У випадку оренди земельної ділянки існують дві специфічні корупційні небезпеки. Перша – встановлення терміну оренди. Зрозуміло, що в багатьох випадках орендареві важливо мати довгий термін оренди для того, щоб не витрачати час та кошти на його подовження. Друга небезпека – встановлення розміру орендної плати, який не є фіксованою величиною, а може коливатися від 1% до 10% величини нормативної (грошової) оцінки вартості землі. Зрозуміло, що коли нема встановленої процедури (правил) визначення цього відсотку, у чиновників є можливість для маніпуляцій щодо цього, а значить – важіль для вимагання хабарів за встановлення меншого відсотка.

Протидія корупції.

Перш за все вам необхідно встановити, чи існують встановлені місцевим органом влади правила чи процедури визначення терміну оренди та розміру орендної плати. Якщо таких немає, треба звертатися до відповідної чи вищої ради (держадміністрації) з вимогою встановити такі правила.

По-друге, ви можете переглянути попередні рішення ради і знайти відповідні приклади встановлення терміну оренди та розміру орендної плати у схожих випадках. Якщо ці приклади не переконують місцевих чиновників, ви можете звертатися до суду, щоб зобов'язати раду чи держадміністрацію встановити умови оренди за аналогією зі схожими випадками.

13. Право земельного сервітуту

Право земельного сервітуту – це право власника земельної ділянки на обмежене, платне чи безоплатне, **користування чужою земельною ділянкою**. Приміром, право проходу по чужій земельній ділянці до громадської криниці чи вулиці.

Земельні сервітуту можуть бути постійними чи строковими.

Земельний сервітут здійснюється способом найменш обтяжливим для власника ділянки, щодо якої його встановлено (ст. 98 ЗКУ)

Види земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по **наявному** шляху;
- право прокладання ліній електропередач, зв'язку тощо;
- право прокладання на свою ділянку водогону із чужої природної водойми або через чужу ділянку;
- право відведення води із своєї ділянки на сусідню або через сусідню;
- право забору води з природної водойми на сусідній ділянці або право проходу до неї;
- інші земельні сервітуту (ст. 99 ЗКУ)

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. Право земельного сервітуту виникає після його **державної реєстрації** в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку (ст. 100 ЗКУ).

Дія земельного сервітуту **зберігається** при переході прав на земельну ділянку, щодо якої його встановлено, до іншої особи.

Земельний сервітут **не може бути предметом купівлі-продажу, застави** чи передаватись будь-яким способом іншим фізичним чи юридичним особам.

Власник чи землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких його встановлено, **плату за його встановлення**, а також **відшкодування збитків**, завданих через його встановлення (ст. 101 ЗКУ).

14. Добросусідство

Зміст добросусідства полягає в тому, що власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи їх використання (відповідно до їх цільового призначення), за яких власникам та землекористувачам

сусідніх земельних ділянок завдається **найменше незручностей** (затінення, задимлення, шумове забруднення тощо), та зобов'язані не використовувати такі способи, що **не дозволяють** сусідам використовувати їх ділянки за **цільовим призначенням**.

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої встановлення **твердих меж** або їх відновлення. Основою для відновлення є дані земельно-кадастрової документації (ст. 106, 107 ЗКУ).

У випадку, коли сусідні ділянки розділено рослинною смугою, рівчаком, каналом, стінкою, парканом або іншою спорудою, власники ділянок мають право на їх **спільне використання**, окрім випадків, коли споруда належить лише одному з сусідів.

За домовленістю власники можуть спільно використовувати межу споруду, тоді вони несуть витрати на її утримання в рівних частинах. Межу споруду не можна знести, доки один із сусідів зацікавлений в її використанні (ст. 108 ЗКУ).

Дерева, які стоять на межі суміжних ділянок, а також плоди таких дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах. Кожен сусід може вимагати ліквідації таких дерев, за згодою на ліквідацію обох сусідів витрати покладаються на обох сусідів в рівних частинах. Вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками (ст. 109 ЗКУ).

15. Обмеження прав на землю

На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено **обмеження (обтяження)** в обсязі, передбаченому законом або договором. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження) (ст. 110 ЗКУ).

Види обмежень (обтяжень) за законом або договором:

- заборона на продаж або інше відчуження певним особам на встановлений термін;
- заборона на передання в оренду (суборенду);
- права на переважну купівлю в разі її продажу;
- умова прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;
- умова розпочати і завершити забудову або освоєння ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна;

- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова дотримання правоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умова надання права полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин в установлений час і в установленому порядку;
- інші зобов'язання, обмеження або умови.

Всі обмеження підлягають **державній реєстрації** і діють протягом **терміну**, встановленого законом або договором (ст. 111 ЗКУ).

Охоронні зони встановлюються:

- навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини тощо;
- уздовж ліній зв'язку, електропередач, земель транспорту, промислових об'єктів.

Правовий режим охоронних зон визначається законодавством України (ст. 112 ЗКУ).

Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди об'єктам, що охороняються. Правовий режим таких зон визначається законодавством України (ст. 113 ЗКУ).

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових та електромагнітних хвиль, електронних полів тощо з метою відокремити їх від територій житлової забудови. Правовий режим таких зон визначається законодавством України (ст. 114 ЗКУ).

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів збройних сил та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства. Уздовж державного кордону України встановлюється **прикордонна смуга**, у межах якої діє особливий режим використання земель. Розмір та правовий режим таких зон встановлюється відповідно до закону (ст. 115 ЗКУ).

РОЗДІЛ ІІІ. ФОРМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

16. Підстави набуття права на землю громадянами та юридичними особами

Громадяни та юридичні особи набувають **право власності чи право користування** земельними ділянками за рішеннями органів виконавчої влади (переважно місцевих державних адміністрацій) – із державних земель або органів місцевого самоврядування – із комунальних земель. Також за рішенням органів приватизації громадяни та юридичні особи набувають право власності чи право користування земельними ділянками, на яких розташовані **об'єкти, що підлягають приватизації**.

Набуття права на землю здійснюється шляхом передання земельних ділянок у власність чи у користування.

Безоплатне передання земельних ділянок у власність громадян здійснюється в таких випадках:

- 1) приватизації тих земельних ділянок, які перебувають **у користуванні громадян**;
- 2) одержання земельних ділянок **під час приватизації** державних та комунальних сільськогосподарських **підприємств**, установ, організацій;
- 3) одержання земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності **шляхом безоплатної приватизації** в межах норм, визначених Кодексом.

В останньому випадку можна приватизувати по одній ділянці за кожним з видів використання (ст. 116 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

З наведених норм ЗКУ випливає, що кожен громадянин України має право отримати в той чи інший спосіб земельну ділянку у приватну власність. Однак під час реалізації цього права чиновники можуть створювати численні перепони принципового чи технічного характеру. У тому випадку, коли земельна ділянка перебуває у користуванні, труднощі мають здебільшого технічний характер і рано чи пізно чиновники будуть змушені передати таку ділянку у власність, а в третьому випадку, коли громадянин звертається із заявою до місцевої ради чи держадміністрації надати йому ділянку із земель запасу, можуть бути принципові труднощі.

У таких випадках найбільш імовірно є відповідь чиновника про відсутність вільних земель і неможливість надати ділянку. Інший варіант – «знайдіть

нам вільну ділянку і ми вам дамо». Третій варіант – «це землі рекреаційного призначення і на них не можна будувати».

Протидія корупції.

В основі маніпуляцій чиновника в усіх випадках є приховування інформації про наявність вільних земель та їх цільове призначення. Тому ви повинні вимагати надання вам письмової та мотивованої відповіді. На основі цієї відповіді вам слід звертатися до земельпорядних органів з вимогою підтвердити чи спростувати відповідь місцевого органу про відсутність вільних земель. Єдиним джерелом точної відповіді є земельпорядна документація – генеральний план населеного пункту, плани територій, проекти детального планування, плани місцевості тощо, тобто документи, які чітко визначають і території, і їх призначення.

Такий же запит ви можете адресувати до прокуратури або звернутися до суду з вимогою зобов'язати місцеву раду чи адміністрацію виконати цю норму закону.

Слід застерегти вас від самостійного пошуку вільної ділянки. У таких випадках, якщо ви її знайдете, може виявитися, що в раді вже «лежить» заява якого-небудь пільговика, якому вона і буде надана. У більшості випадків це підставна особа і «ваша» ділянка буде потім спокійно перепродана на користь земельного чиновника.

17. Безоплатна приватизація землі

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок такий

1. Для громадян, які мають у користуванні земельні ділянки і хочуть їх приватизувати:

1. За місцем розташування земельної ділянки громадянин має подати заяву до місцевої державної адміністрації (районної, Київської чи Севастопольської міської), якщо це ділянка державної форми власності або – до сільської, селищної, міської ради, якщо це комунальна земля.
2. Відповідний орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування в місячний термін має прийняти рішення щодо приватизації (надати чи відмовити) за наявності матеріалів та документів, що визначають розмір ділянки.

Корупційна небезпека!

Стаття 118 ЗКУ, яка визначає цей порядок дещо, суперечлива. Так, з наведеної норми випливає, що для прийняття рішення необхідно мати матеріали і

документи, що визначають **розмір ділянки**. Для визначення розміру використовуються документи, на підставі яких громадянин користується зазначеною земельною ділянкою, однак не завжди відомості з цих документів відповідають дійсному розміру земельної ділянки. Така розбіжність може виникнути через тривалість часу використання ділянки, у результаті чого фактичні межі можуть змінитися та не відповідати визначенням у старих документах. Для встановлення сучасних меж і розмірів площі необхідно укласти договір із землепорядною організацією, що виконує такі роботи, ще до того, як відповідна рада прийме рішення щодо приватизації цієї ділянки. Який сенс платити за них, якщо нема гарантії, що вам нададуть ділянку з фактичними розмірами?

Щоправда, у деяких випадках обмір ділянки та вирахування її площі землепорядною організацією може здійснити безкоштовно, а місцева рада на основі цих даних приймає рішення. Після цього починається процедура виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку, для чого і необхідно було отримати рішення ради. У цьому випадку небезпека полягає в безпідставному затягуванні часу на виготовлення державного акта.

Протидія корупції.

У будь-якому випадку вам краще укласти письмовий договір із землепорядною організацією, де чітко визначити термін виконання робіт. В іншому випадку виконання таких робіт може розтягнутися на рік, два, три і більше. Якщо вас не влаштовує термін виконання робіт – дуже довго, ви можете пошукати іншу ліцензовану організацію, яка виконує такі роботи, однак варто мати на увазі, що доволі часто між такими організаціями існує неофіційний розподіл «зон обслуговування», тобто районів та населених пунктів, де вони монопольно працюють. Тому можливо, що інші організації не захочуть (відмовляться) виготовляти вам акт, якщо ваша ділянка в «чужій зоні». У такому випадку вам все-таки слід пошукати таку організацію через Державне агентство земельних ресурсів України – саме воно видає ліцензії на проведення землепорядних робіт – або через його місцеве представництво.

Доволі часто «офіційною» причиною для затягування часу є ситуація, коли обміри вашої ділянки зроблено, але організація під різними приводами відмовляється приймати у вас пакет документів (рішення місцевої ради, копію паспорта та ідентифікаційного коду), наприклад, – немає бланків, набрали багато замовлень тощо. У цьому випадку ви також можете звернутися із заявою до Державного агентства земельних ресурсів України щодо правомірності дій цієї організації.

2. Для працівників та пенсіонерів сільськогосподарських підприємств, установ, організацій:

1. Громадяни мають подати заяви до відповідної місцевої державної адміністрації (районної, Київської чи Севастопольської міської) або до сільської, селищної, міської ради з клопотанням про приватизацію земель, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ, організацій.
2. Відповідний орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування в місячний термін розглядає заяву і надає дозвіл підприємствам, установам чи організаціям на розроблення проекту приватизації земель.
3. Передання земельних ділянок у власність громадян-працівників та пенсіонерів сільськогосподарських підприємств, установ, організацій відбувається після затвердження проекту приватизації земель у тому порядку, який встановлено Кодексом.

Корупційна небезпека!

Працівники та пенсіонери сільськогосподарських підприємств, установ та організацій мають право на приватизацію належної їм земельної частки (паю) у розмірах, які визначаються як середні по господарству або по району. Доволі поширеним зловживанням тут є **заниження розміру цієї частки** через різні способи – включення підставних осіб у списки членів колективного сільськогосподарського підприємства (КСП) або акціонерів, якщо утворено відкрите акціонерне товариство (ВАТ), або заниження загальних розмірів земель, що належать до КСП, через переведення частини земель до новоутворених фіктивних чи справжніх товариств (акціонерних – АТ чи з обмеженою відповідальністю – ТОВ).

Протидія корупції.

У таких випадках вам необхідно проявити свою громадянську позицію й активність. По-перше, визначити розміри земель, які КСП мало до ліквідації чи реорганізації, – через старі щорічні звіти, через публікації в газетах, через районне управління статистики тощо. По-друге, там же або в архівах районної влади слід відшукати списки колгоспників (членів КСП) та виявити підставних осіб. По-третє, головне, у будь-якому разі, навіть за відсутності цих даних ви маєте право звертатися до суду, який витребує всі необхідні матеріали (кількість членів та розміри земельних площ) і встановить справедливість розпаювання.

Корупційна небезпека!

До працівників та пенсіонерів сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, які мають право на приватизацію належної їм земельної частки, належать:

- ті, хто постійно працює в КСП;
- пенсіонери, що працювали в КСП та залишилися його членами, незалежно від місця проживання;
- військовослужбовці строкової служби, котрі не вийшли з КСП;
- особи, направлені на навчання, якщо вони залишилися членами КСП;
- жінки (інколи чоловіки), які перебувають у «декретній» відпустці або по догляді за дитиною до 3-х років;
- члени КСП, що обіймають виборні посади в органах державної влади чи місцевого самоврядування, якщо збереження членства в КСП передбачено його статутом.

Ще одна небезпека полягає в чіткому визначенні кола тих осіб, що не були членами КСП, однак мають право на земельну частку. Це працівники та пенсіонери сільських шкіл, медичних установ та деяких інших категорій, права яких встановлено відповідними профільними законами.

Протидія корупції.

В усіх випадках, коли порушуються права членів КСП та прирівнюваних до них осіб, необхідно звертатися до суду.

3. Для громадян, які хочуть одержати земельні ділянки безоплатно у власність (із земель державної чи комунальної власності) з метою:

- **ведення фермерського господарства;**
- **ведення особистого підсобного господарства;**
- **садівництва;**
- **будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);**
- **індивідуального дачного будівництва;**
- **будівництва індивідуальних гаражів.**

(Далі буде вказано граничні розміри ділянок, які згідно із ЗКУ надаються для кожного з видів використання).

1. Громадяни мають подати заяви до відповідної місцевої державної адміністрації (районної, Київської чи Севастопольської міської) або до сільської, селищної, міської ради за місцем розташування ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета використання ділянки.

2. Відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає заяву, а у разі передання земельної ділянки фермерському господарству – також висновки конкурсної комісії, і в разі згоди на передання земельної ділянки у власність надає дозвіл на розроблення проекту її відведення. Термін розгляду заяви ЗКУ не встановлює.
3. На замовлення громадян організації, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання землевпорядних робіт, розробляють проект відведення земельної ділянки в термін, що обумовлюється угодою сторін.
4. Проект відведення земельної ділянки погоджується з такими органами:
 - з питань земельних ресурсів;
 - природоохоронним;
 - санітарно-епідеміологічним;
 - архітектури;
 - охорони культурної спадщини

та подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування.

5. Відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада в місячний термін розглядає проект відведення та приймає рішення щодо передання земельної ділянки у власність.

У разі відмови органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у переданні земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується **в судовому порядку** (ст.118 ЗКУ).

У наведеному вище переліку цілей використання земельних ділянок слід звернути увагу на приватизацію з метою ведення **фермерського господарства**, для цього необхідно утворити **юридичну особу**, у статуті якої передбачено ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Крім того, у цьому випадку необхідно одержати погодження **конкурсної комісії**, яку утворює орган місцевої влади та яка перевіряє необхідні передумови для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – **наявність відповідної освіти, досвіду діяльності** тощо.

Корупційна небезпека!

Зверніть увагу, що на першому етапі рішення про приватизацію не приймається – надається лише дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки і термін цієї процедури законодавчо не встановлено. Вище було наведено можливі небезпеки, пов'язані із затягуванням часу виготовлення державного акта – теж стосується й виготовлення проекту відведення ділянки.

Друга небезпека – відмова (за будь-яких підстав) у приватизації після виготовлення такого проекту відведення, тобто неприйняття радою відповідного рішення про приватизацію.

Протидія корупції.

У першому випадку під час укладання договору із землевпорядною організацією, яка має виготовляти проект відведення земельної ділянки, необхідно чітко встановити терміни виконання робіт. Якщо ви дізнаєтесь у своїх знайомих, сусідів, друзів, які терміни були у них, це буде вагомим аргументом у встановленні реального та максимально короткого строку. Ви також можете звернутися в Державне агентство земельних ресурсів за пошуком іншої організації, яка погодиться швидше виготовити проект відведення.

У другому випадку, у разі відмови у приватизації після виготовлення проекту відведення єдина дорога для вас – до суду, де чиновники місцевої ради мають доводити, з яких підстав вам відмовлено, а ви маєте доводити, що все виконали відповідно до закону.

Корупційна небезпека!

Зверніть увагу, що в ЗКУ встановлено вичерпний перелік погоджень проекту відведення земельної ділянки із спеціальними органами, тому вимагання додаткових погоджень незаконне і становить для вас корупційну небезпеку.

Протидія корупції.

Оскільки проект відведення земельної ділянки виготовляє ліцензована землевпорядна організація, необхідно, щоб саме вона робила всі погодження, це повинно бути закладено в умови договору з нею.

Громадяни, які **добросовісно, відкрито та безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років**, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до місцевого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про передання її у власність або у користування. Розмір ділянки встановлюється в межах норм, визначених Кодексом (відповідно до цільового призначення) та у відповідному порядку (ст. 119 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

У житті непоодинокі випадки, коли людина тривалий час користується земельною ділянкою без оформлення належним чином цього права (без рі-

шення місцевого органу влади – ради, адміністрації чи колишнього виконкому). У разі звернення до чинної ради із заявою про приватизацію це може послужити приводом для відмови у приватизації ділянки, якою ви давно, відкрито і безперервно користуєтесь. “Давно” означає відповідність встановленому чіткому терміну – 15 років, відкритість означає те, що ваші сусіди чи місцеві мешканці знають про вашу ділянку, а безперервність означає, що у вас не було тривалих перерв у використанні ділянки.

Протидія корупції.

Для того, щоб довести що все це було саме так, вам необхідно знайти свідків (сусідів, знайомих, друзів), які б підтвердили цей факт і звертатися до суду. Було б непогано, щоб вони написали заяви до органу місцевої влади (ради), який відмовляє вам. Ви можете використовувати ці свідчення як аргумент тиску на чиновника і не доводити справу до суду, якщо рада погодиться приватизувати вам вашу ділянку.

У разі переходу **права власності на будівлю** (споруду) право власності на земельну ділянку (її частину) може переходити на підставі **цивільно-правових угод**, а **право користування** – на підставі **договору оренди**.

У разі відчуження будівель (споруд) на орендованій земельній ділянці право на земельну ділянку визначається на підставі договору оренди.

У разі переходу права власності на будинок (його частину) **за договором довічного утримання** право на земельну ділянку переходить на тих умовах, на яких вона належала попередньому власнику.

Якщо нові власники будівлі (споруди) не можуть згідно із законом мати у власності земельні ділянки, до них переходить право користування ділянками, на яких розташовані ці будівлі (споруди) (ст. 120 ЗКУ).

Наведена норма означає наступне: якщо ви придбали чи обміняли будинок чи іншу споруду, які розташовані на земельній ділянці, що належить продавцю на праві приватної власності, то до вас також переходить і право власності на цю земельну ділянку, іншими словами будинок не може належати одному хазяїну, а земельна ділянка – іншому.

Те саме стосується і права постійного користування чи оренди якого-небудь об'єкта: якщо це право перейшло до іншої особи, то разом переходять і права на земельну ділянку на тих самих умовах, що були у попереднього користувача чи орендатора.

Корупційна небезпека!

Законодавство доволі точно визначає права громадян у таких випадках, однак під час реалізації (оформлення) цих прав можуть мати бути зволікання чи затягування часу. Формально ви не можете приступити до використання ділянки доти, поки не оформите належним чином своїх прав на неї.

Протидія корупції.

Однак ви можете визначити можливі майбутні збитки, які вам буде нанесено через зволікання з оформленням ваших прав і звернутися в органи, які зволікають у процедурі оформлення з проханням відшкодувати ці збитки, якщо вони виникнуть. Потенційна загроза відшкодування цих збитків та ваше право звернутися до суду можуть примусити чиновників прискорити вирішення вашого питання. У будь-якому разі ви зберігаєте право звернутися до суду.

Громадяни України мають право на безоплатне передання у власність земельних ділянок (із земель державної чи комунальної власності) у таких розмірах:

- 1) для ведення **фермерського господарства** – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території місцевої ради; якщо таких підприємств на території місцевої ради нема, розмір частки визначається як середній по району;
- 2) для ведення **особистого селянського господарства** – не більше 2 га;
- 3) для ведення **садівництва** – не більше 0, 12 га;
- 4) для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (**присадибна ділянка**):
 - у селах – не більше 0,25 га;
 - у селищах – не більше 0, 15 га;
 - у містах – не більше 0, 10 га;
- 5) для індивідуального **дачного будівництва** – не більше 0,10 га;
- 6) для будівництва **індивідуальних гаражів** – не більше 0,01 га.

Розмір земельної ділянки (що передається у власність безоплатно) для ведення **особистого селянського господарства** може бути **збільшено** в разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) (ст. 121 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Законодавство точно визначає лише максимальні розміри земельних ділянок, які можуть надаватися для різних видів використання, тому у чиновни-

ків може виникнути спокуса під будь-яким приводом запропонувати вам меншу площу і натякнути на можливість вирішення цього питання за хабар.

Протидія корупції.

Єдиною логічною причиною зменшення площі ділянки є відсутність вільної площі, тому вам необхідно вимагати у чиновника пред'явити плани розташування сусідніх ділянок та імена їх власників, а потім особисто перевірити чи відповідає дійсності ця інформація. Якщо вона не відповідає дійсності, ви можете додати до вашої попередньої заяви ще одну, де викладете результати вашої особистої перевірки і наполягати на наданні вам максимальної великої площі в межах законодавства. Якщо вам все одно не нададуть цієї площі, така заява буде підставою для звернення в майбутньому до суду з вимогою переглянути рішення органу місцевої влади в бік збільшення наданої вам площі.

18. Надання землі в постійне користування

Юридичним особам землі комунальної власності (у межах населених пунктів) надаються **в постійне користування** за рішенням місцевих рад (сільських, селищних, міських). Із земель спільної власності територіальних громад (за межами населених пунктів) юридичним особам земельні ділянки надаються в постійне користування за рішенням відповідних районних чи обласних рад.

Із земель державної власності юридичним особам надають земельні ділянки у постійне користування **районні державні адміністрації** в межах сіл, селищ та міст районного значення **для всіх потреб**.

За межами населених пунктів **землі державної власності** надаються юридичним особам у постійне користування **районними державними адміністраціями** з метою:

- сільськогосподарського використання;
- ведення водного господарства (крім випадків, коли рішення приймає КМ України – ст. 149, 150 ЗКУ)
- будівництва об'єктів, пов'язаних з потребами районної громади (шкіл, лікарень, магазинів тощо) – крім випадків, коли рішення приймається КМ України (ст. 149, 150 ЗКУ).

В усіх інших випадках земельні ділянки **із земель державної власності** надаються юридичним особам (у постійне користування) **обласними державними адміністраціями**, в тому числі в містах обласного значення.

Київська та Севастопольська міська державні адміністрації надають земельні ділянки **із земель державної власності** юридичним особам у постійне користування в межах своїх територій для всіх потреб, крім випадків, коли рішення приймає КМ України (ст. 149, 150 ЗКУ).

Рада міністрів АР Крим надає земельні ділянки **із земель державної власності** юридичним особам у постійне користування в межах міст республіканського значення та за їх межами для всіх потреб, крім випадків, коли рішення приймає КМ України (ст. 149, 150 ЗКУ).

КМ України надає земельні ділянки **із земель державної власності** юридичним особам у постійне користування у випадках, визначених ст. 149, 150 ЗКУ (ст.122 ЗКУ) – див. глави 30 і 31.

Порядок надання земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності юридичним особам у постійне користування є такий:

1. Юридична особа звертається з відповідним клопотанням до місцевої державної адміністрації (районної, Київської чи Севастопольської міської) або до сільської, селищної, міської ради за місцем розташування ділянки. До клопотання необхідно додати матеріали, які обґрунтовують її розмір, призначення та місце розташування, а саме:
 - копіювання з генерального плану або іншої містобудівної документації населеного пункту;
 - копію плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення об'єкта із зазначенням загальної площі, яку необхідно виділити, складу угідь та умови її відведення.
2. Відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає клопотання у місячний термін і дає згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки.
3. На замовлення громадян організації, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання землевпорядних робіт, розробляють проект відведення земельної ділянки. Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Форма типового договору, нормативи та строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначає КМ України
4. Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем та такими органами:
 - з питань земельних ресурсів;

- природоохоронним;
- санітарно-епідеміологічним;
- архітектури;
- охорони культурної спадщини

та після одержання висновку державної землепорядної експертизи подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування.

5. Відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада в місячний термін розглядає проект відведення та приймає рішення щодо надання земельної ділянки.

У разі, коли земельні ділянки надаються в користування обласними державними адміністраціями, Радою Міністрів АР Крим або КМ України, місцеві ради, районні чи обласні ради, районні державні адміністрації за місцем розташування земельної ділянки подають свій **висновок** відповідно до обласної державної адміністрації чи до Ради Міністрів АР Крим.

У разі, коли земельні ділянки надаються в користування КМ України, Рада міністрів АР Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації подають свої **висновки та проект відведення земельної ділянки** центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який розглядає ці матеріали та в місячний термін подає їх до КМ України.

У разі відмови органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення заяви без розгляду в установлений строк, питання вирішується **в судовому порядку**. Рішення про відмову у наданні земельної ділянки у користування має містити **мотивовані пояснення** з посиланням на відповідні положення нормативно-правових актів, затвердженої містобудівної документації та документації з землеустрою (ст. 123 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Під час отримання земельних ділянок юридичними особами в постійне користування через схожість умов та процедур можуть бути такі корупційні небезпеки, що й під час приватизації земельних ділянок громадянами.

Протидія корупції.

Необхідно вивчити всі ваші права щодо отримання землі в постійне користування та використовувати ті застереження, які було зроблено щодо приватизації земельних ділянок громадянами в главі 17.

19. Передання земельних ділянок в оренду

Передання *в оренду* земельних ділянок, що перебувають *у державній або комунальній власності*, здійснюється на підставі *рішення* відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладання договору оренди.

Передання в оренду земельних ділянок, що перебувають *у власності громадян і юридичних осіб*, здійснюється *за договором* оренди між власником земельної ділянки й орендарем, невід'ємною частиною якого є план (схема) ділянки. Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

- наявність об'єкта оренди – вказується місце розташування та розмір ділянки, отже вона має бути відведена власнику в натурі та він повинен мати державний акт на право власності;
- термін договору оренди;
- орендна плата – розмір, індексація, форма платежу, термін та порядок внесення та перегляду;
- цільове призначення, умови використання і зберігання якості землі;
- умови повернення ділянки орендареві;
- існуючі обмеження та обтяження щодо ділянки;
- сторона, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення ділянки (її частини);
- відповідальність сторін та інші умови.

Надання земельної ділянки, межі якої винесено в натурі, без зміни цільового призначення здійснюється *без розроблення проекту її відведення*.

При зміні цільового призначення та із земель запасу передання ділянок в оренду здійснюється *за проектами відведення* у порядку, встановленому статтями 118 і 123 (див. вище) – (ст. 124 ЗКУ).

Укладений договір оренди підлягає *державній реєстрації*. Орендар може розпочати використання ділянки *лише після реєстрації* та підписання *акта прийому-передачі* ділянки.

Корупційна небезпека!

Під час отримання земельних ділянок громадянами та юридичними особами в оренду, як і в попередніх випадках (через схожість умов та процедур) можуть бути такі корупційні небезпеки, що й під час приватизації земельних ділянок громадянами чи надання в постійне користування юридичним особам.

Протидія корупції.

Необхідно вивчити права громадян та юридичних осіб на отримання землі в оренду та використовувати ті застереження, які було зроблено щодо приватизації земельних ділянок громадянами чи надання в постійне користування юридичним особам (див. глави 17 та 18).

Право власності та право користування земельною ділянкою виникає з моменту одержання власником або користувачем **документа**, що посвідчує відповідне право та його державну реєстрацію.

Право на оренду земельної ділянки виникає з моменту **укладання договору оренди та його державної реєстрації**.

Забороняється розпочинати використання земельної ділянки до **встановлення її меж в натурі**, укладання **договору оренди**, що посвідчує право на неї та **державну реєстрацію останнього** (ст. 125 ЗКУ).

Право власності та право користування земельною ділянкою посвідчуються **державними актами** (їх форма встановлена КМ України), а право оренди оформлюється **договором оренди**, який реєструється відповідно до закону (ст. 126 ЗКУ).

РОЗДІЛ IV. ПРИДБАННЯ ТА ЗАСТАВА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

20. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної форми власності здійснюють відповідно органи державної влади чи місцевого самоврядування, а також *органи приватизації* (ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації). Покупцями можуть виступати *громадяни, юридичні особи та іноземні держави*, які мають право на набуття земельних ділянок у власність.

Увага!

Не можуть бути покупцями земель сільськогосподарського призначення іноземні громадяни.

Увага!

Не можуть бути покупцями земель несільськогосподарського призначення юридичні особи, які засновані виключно на державній чи комунальній власності та особами без громадянства чи іноземними фізичними та юридичними особами. Останні можуть купляти лише ділянки несільськогосподарського призначення в разі придбання об'єктів нерухомого майна (ст. 127 ЗКУ).

Продаж земельних ділянок державної і комунальної власності здійснюється державними адміністраціями, РМ АР Крим і органами місцевого самоврядування. У випадку, коли на землях розташовані об'єкти державної власності, що підлягають приватизації, продаж ділянок здійснюють органи приватизації у порядку, затвердженому КМ України.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені в придбанні ділянок, подають до відповідної адміністрації, ради чи органу приватизації заяву, де зазначають бажане місце розташування, цільове призначення та розмір ділянки. До заяви додаються:

- державний акт на право постійного користування або договір оренди землі, або документ про її надання;
- план ділянки;
- свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності.

Відповідний орган влади чи приватизації розглядає в місячний термін заяву і приймає рішення про продаж або відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Якщо ділянка **не перебувала у користуванні заявника**, спочатку розробляється **проект відведення ділянки**, а потім протягом 30 днів відбувається продаж.

Підстави для відмови в продажу такі:

- неподання документів, необхідних для продажу;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- порушення справи про банкрутство або припинення діяльності суб'єкта підприємницької діяльності.

Після прийняття рішення відповідним органом про продаж укладається **договір купівлі-продажу ділянки**, який посвідчується нотаріально. **Документ про оплату є підставою для отримання державного акта на право власності на ділянку та її державну реєстрацію.**

Вартість земельної ділянки визначається на основі **грошової та експертної оцінки**, яка проводиться за методикою, затвердженою КМ України.

Розрахунки за ділянку можуть здійснюватися із розстроченням.

Рішення про відмову продажу ділянки може бути оскаржено в суді (ст. 128 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Під час продажу земельних ділянок громадянам чи юридичним особам процедура оформлення подібна до попередніх способів набуття землі у власність, тому можуть бути ті ж корупційні небезпеки, які виникають під час приватизації земельних ділянок громадянами.

Протидія корупції.

Необхідно знати всі ваші права щодо придбання землі у власність та мати на увазі ті ж застереження, які було зроблено щодо приватизації земельних ділянок громадянами (глава 17).

21. Особливості придбання земель сільськогосподарського призначення

Покупцями земельних ділянок **сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва** можуть бути:

- громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту;
- громадяни України, які мають досвід у сільському господарстві;
- громадяни України, які займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
- юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Переважне право купівлі ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які **постійно проживають на території місцевої ради**, де здійснюється продаж, а також органи місцевого самоврядування (ст. 130 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

У разі продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення ЗКУ передбачає певні додаткові обмеження порівняно із землями несільськогосподарського призначення. Тому окрім небезпек, що виникають при здійсненні процедур оформлення набуття землі у власність, можуть бути додаткові корупційні небезпеки, пов'язані із вимогами статті 130 ЗКУ.

Протидія корупції.

Вам необхідно знати всі додаткові вимоги ст. 130 ЗКУ щодо придбання у власність землі сільськогосподарського призначення та мати на увазі ті ж застереження, які було зроблено щодо приватизації земельних ділянок громадянами та продажу земель несільськогосподарського призначення.

22. Корупційні ризики при інших формах набуття права власності на землю

Громадяни, юридичні особи України, територіальні громади та держава можуть набувати у власність земельні ділянки на підставі **договорів міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод**, які укладаються відповідно до **Цивільного кодексу України** з урахування вимог ЗКУ (ст. 131 ЗКУ).

Угода про перехід права власності укладається (лише) в письмовій формі і посвідчується нотаріально. Угода повинна містити:

- 1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назву юридичної особи);
- 2) вид угоди;
- 3) предмет угоди – ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо;
- 4) документ, що посвідчує право власності на ділянку;
- 5) відомості про відсутність заборони на відчуження ділянки;
- 6) відомості щодо обмежень і обтяжень на ділянку (застава, оренда, сервітути тощо);
- 7) договірну ціну;
- 8) зобов'язання сторін.

Угоди про перехід права власності на ділянки вважаються укладеними від дня їх нотаріального посвідчення (ст. 132 ЗКУ).

23. Застава земельних ділянок

Земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на ***праві власності, можуть передаватися в заставу***. Якщо ділянки перебувають у спільній власності, для цього необхідна ***згода всіх співвласників***. Передання в заставу частини ділянки можливе лише після винесення її ***в натуру***.

Заставодержателем ділянки ***сільськогосподарського призначення*** можуть бути ***лише банки***. Порядок застави земельних ділянок визначається законами ***«Про заставу»*** та ***«Про іпотеку»*** (ст. 133 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Під час оформлення земельних ділянок в заставу корупційні ризики видаються на перший погляд мінімальними, однак це оманливе враження.

Доволі часто застава виступає способом відчуження власності – за борги. Особливо це стосується земель колишніх КСП чи АТ. При цьому вартість землі визначається за так званою експертною оцінкою, яка насправді може змінюватися за бажанням замовника в широкому діапазоні – у рази. Замовником завжди виступає той, хто хоче привласнити землю – заставодержатель.

Під час здійснення експертної оцінки можливі два підходи. Перший – порівняльний, коли вартість землі визначається за аналогією з іншими продажами, коли вказується явно занижена ціна. Другий – по капіталізації, він більш складний, тому використовується доволі нечасто, однак дає значно більшу вартість, оскільки визначає які прибутки можна отримати у разі раціонального використання об'єкта застави.

Протидія корупції.

Перш за все для оформлення застави земель, які перебувають у спільній власності, необхідна згода всіх власників – всіх членів КСП, АТ чи іншого об'єднання власників. І хоча це повноваження може бути передано правлінню КСП, закон має вищу силу, тому положення статуту тут не діють, а отже треба отримувати згоду всіх власників. Відповідно до закону це робиться в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

По-друге, для того, щоб не втратити за безцінь свої земельні ділянки чи паї, вам необхідно добиватися проведення експертної оцінки за методом капіталізації – заставляти землю за максимальною ціною.

РОЗДІЛ V. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

24. Підстави припинення права власності та права користування землею

Підставами **припинення права власності** на земельну ділянку є:

- 1) добровільна відмова власника від права на ділянку;
- 2) смерть власника за відсутності спадкоємця;
- 3) рішення власника про відчуження;
- 4) звернення стягнення на ділянку на вимогу кредитора;
- 5) відчуження з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- 6) конфіскація за рішенням суду;
- 7) невідчуження ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ (ст. 140 ЗКУ).

Підставами **припинення права користування** земельною ділянкою є:

- 1) добровільна відмова від права користування;
- 2) вилучення ділянки у випадках, передбачених ЗКУ;
- 3) припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ чи організацій;
- 4) використання ділянки способами, що суперечать екологічним вимогам;
- 5) використання ділянки не за цільовим призначенням;
- 6) систематична несплата земельного податку чи орендної плати (ст. 141 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Зверніть увагу, що в наведених нормах подано **вичерпний перелік підстав** для припинення права власності та права користування земельною ділянкою, у ст. 143 ЗКУ подано підстави **для примусового припинення прав на земельну ділянку**. Таким чином норми цих статей взаємно доповнюють одна одну. Порядок припинення прав на земельні ділянки регулюється цілою низкою статей ЗКУ (ст. 144–151), які буде розглянуто далі.

У випадку припинення права власності питання можуть виникати у трактуванні норми: **«відчуження з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб»**, однак у наступних статтях ЗКУ подано її роз'яснення. У будь-якому випадку мова не йде про конфіскацію ділянки без всякого відшкодування. У ст. 146 ЗКУ подано майже вичерпний перелік підстав

для викупу земельних ділянок, а в наступних статтях – умови та процедури відчуження.

Те саме слід зазначити й щодо випадку припинення права користування земельною ділянкою. Підстави для таких дій та відповідні процедури визначено **наступними статтями ЗКУ** і їх буде описано далі.

Зазначимо лише, що «вилучення ділянки у випадках, передбачених ЗКУ», означає, що підстави позбавлення права користування **наведено в інших статтях**, у цьому випадку це ст. 143 та 146 (див. далі).

Дещо розмитим є формулювання **«використання ділянки способами, що суперечать екологічним вимогам»**, однак це лише на перший погляд. Насправді воно означає, що такі вимоги визначено **в інших статтях і законах** щодо охорони навколишнього середовища, зокрема це пункт б) статті 143, а також Водний кодекс України, Лісовий кодекс України, Закон «Про охорону навколишнього природного середовища» та інші. Отже, довільне тлумачення терміну «екологічні вимоги» без посилання на конкретні статті закону є незаконне.

Протидія корупції.

Вам необхідно знати, що окрім норм ст. 140 ЗКУ щодо відчуження земельних ділянок (позбавлення права власності) існує перелік випадків, коли це робиться та описано відповідні процедури – ст. 146–151 ЗКУ. Отже, вам слід добиватися від органів влади та чиновників беззастережного дотримання всіх норм законодавства щодо позбавлення вас права власності.

Аналогічні протидії вам слід здійснювати і у випадку припинення права користування земельною ділянкою. Випадки, коли це здійснюється, також чітко виписані в ЗКУ і не можуть довільно видумуватися чиновниками.

25. Порядок добровільної відмови від права власності або права користування земельною ділянкою

Припинення права власності на ділянку в разі **добровільної відмови** власника землі на користь держави чи територіальної громади здійснюється за його **заявою**. У цьому випадку між органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування укладається угода про передання, яка підлягає **нотаріальному посвідченню та державній реєстрації**.

При добровільній відмові від **користування** ділянкою достатньо **лише заяви** землекористувача. На підставі цієї заяви місцева рада чи держадміністрація приймає відповідне рішення і повідомляє про це орган державної реєстрації (ст. 142 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

У деяких випадках місцевий орган влади здійснює тиск на громадян, у тому числі і коли вони представляють юридичних осіб, з тим щоб вони «добровільно» відмовилися від своїх земельних ділянок. Мета цього – заплатити громадянину якнайменше за його ділянку або не платити взагалі. Метою позбавлення права користування може бути спроба забрати кращу та надати іншу, гіршу ділянку. У випадку судового розгляду (при відмові добровільно віддати свою приватну ділянку чи право користування) будуть залучені сторонні особи (адвокати, судді, експерти) і тоді надати громадянину мінімальну компенсацію чи гіршу ділянку буде значно важче.

Ще один поширений прийом чиновників – примусити громадянина відмовитися добровільно від земельної ділянки нібито для суспільних потреб, а потім використати її у свої інтересах. У такому випадку, якщо громадянин добровільно відмовляється від ділянки, найбільш імовірно, що вона втрачена для нього назавжди, а якщо буде здійснена процедура вилучення (викупу) для суспільних потреб відповідно до ст. 143 ЗКУ, то в разі використання ділянки не для таких потреб громадянин має право через суд **повернути ділянку назад** (розірвати договір викупу) за ст. 153 ЗКУ (див. далі главу 32).

Протидія корупції.

*Вам необхідно усвідомлювати, що ви маєте право на компенсацію вартості вашої ділянки у разі її вилучення. Закон встановлює лише **мінімальну**, так звану **нормативну вартість землі**, а справжня, **ринкова вартість** може бути більшою в десятки і навіть, сотні разів. Для того, щоб її визначити, запрошується експерт-оцінник, який має відповідний сертифікат та його прізвище занесено у реєстр оцінників, який веде Державне агентство земельних ресурсів. Тому вам необхідно пересвідчитися, що вашу ділянку буде оцінювати справжній експерт.*

Оцінку можна зробити двома шляхами – за аналогією та по капіталізації і результати можуть сильно відрізнятись. Про це детально йшлося в главі 22. Отже, якщо ви погодитесь на добровільну відмову від вашої земельної ділянки, вам необхідно добиватися компенсації за неї та встановлення максимальної оціночної вартості вашої землі.

26. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку

Примусове припинення прав на ділянку здійснюється у судовому порядку у таких випадках:

- а) використання ділянки не за цільовим призначенням;
- б) неусунення допущених порушень законодавства в терміни, встановлені уповноваженими органами з питань земельних ресурсів;
- в) конфіскації ділянки;
- г) викупу ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- г) примусового звернення стягнень на ділянку відповідно до зобов'язання власника;
- д) невідчуження ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ (ст. 143 ЗКУ).

Пункт б) цього переліку включає такі порушення законодавства:

- забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами;
- забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами;
- засмічення земель забороненими рослинами;
- пошкодження і знищення родючого шару ґрунту;
- пошкодження і знищення об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
- порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються;
- використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення.

Корупційна небезпека!

По-перше, **примусове припинення прав на земельну ділянку**, як випливає із змісту статті, **поширюється на всі випадки** незалежно від того, перебувають вони у приватній власності чи у користуванні.

По-друге, примусове припинення прав на ділянку **здійснюється виключно судовими органами у порядку, визначеному Цивільно-процесуальним кодексом України**, отже, органи місцевої влади (ради, держадміністрації чи інші) не можуть здійснювати цю процедуру.

У першому переліку підстав примусового припинення прав на земельну ділянку чотири пов'язані з порушеннями певних норм, а дві не пов'язані. В останньому випадку це пункт г) «викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб» та пункт д) «не-

відчуження ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ».

Зверніть увагу, що в наведених нормах подано **вичерпний перелік підстав для примусового припинення права на земельну ділянку**. Тому не може бути інших законних підстав для позбавлення вас вашої ділянки. Окрім того, викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб та випадок невідчуження ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ, регулюються іншими статтями ЗКУ.

У випадку з іноземними особами та особами без громадянства ЗКУ встановив обмеження щодо їх права власності на земельні ділянки, а саме: вони не можуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення, а також земель несільськогосподарського призначення, що розташовані за межами населених пунктів, якщо на них нема об'єктів, що перебувають у власності зазначених громадян.

Фактично вони можуть мати на праві приватної власності **землі лише несільськогосподарського призначення** – у межах населених пунктів та за їх межами, в останньому випадку це можливо за умови, що на цих землях розташовані об'єкти, що належать зазначеним особам на праві приватної власності (ст. 81 ЗКУ). Якщо іноземні особи та особи без громадянства якись чином отримали у власність інші землі (приміром, сільськогосподарські) – отримали у спадок чи придбали в інший спосіб, то протягом року вони повинні позбутися цих земель – продати, подарувати тощо (ч. 4 ст. 81 та ч. 1 ст. 145 ЗКУ). В іншому випадку це буде зроблено примусово у відповідності до пункту д) ст. 143.

Протидія корупції.

У випадку припинення права власності шляхом **викупу ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб** слід дотримуватися положень ст. 146 ЗКУ, де подано вичерпний перелік підстав викупу земельних ділянок для суспільних потреб, а в наступних статтях – умови та процедури відчуження. Про це буде мова трохи згодом.

Якщо ви є **іноземною особою або особою без громадянства**, будьте пильні під час надбання (будь-яким чином) у власність земельних ділянок, оскільки вони можуть підлягати обов'язковому відчуженню у обмежений термін (1 рік). Вам необхідно абсолютно **точно знати призначення** цих земельних ділянок, щоб усвідомлювати можливість подальшого їх використання. В іншому випадку ви можете підпасти під

тиск з боку чиновників чи інших осіб і понести втрати під час продажу (відчуження) їх у майбутньому.

27. Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушеннями законодавства

Процедура припинення права користування земельною ділянкою в такому випадку відбувається в чотири стадії:

- 1) державний інспектор з питань використання та охорони земель у разі виявлення порушення земельного законодавства складає протокол про порушення та видає особі, яка його допустила, вказівку про його усунення в 30-денний термін;
- 2) у разі неусунення цього порушення у встановлений термін державний інспектор з питань використання та охорони земель накладає на таку особу адміністративне стягнення (штраф) та повторно видає вказівку про припинення правопорушення (чи його усунення) в 30-денний термін;
- 3) у разі неусунення цього порушення у 30-денний термін, державний інспектор з питань використання та охорони земель звертається до відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою;
- 4) орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, яке може бути оскаржено у судовому порядку (ст. 144 ЗКУ).

Суд може залишити рішення без змін або прийняти рішення про його скасування.

Корупційна небезпека!

Загальновідомо, що складання будь-яких протоколів становить підґрунтя для отримання хабарів та несе інші корупційні загрози, тим більше, що стаття не визначає, які саме способи використання земельної ділянки є незаконними. Перелік таких порушень подано в пункті б) ст. 143 та в ст. 211 ЗКУ, а окремі види порушень можуть бути визначені іншими законами. Тут ми подамо лише порушення, встановлені ст. 211 ЗКУ.

Перелік таких порушень земельного законодавства за ст. 211 ЗКУ:

- а) укладання угод з порушеннями земельного законодавства;
- б) самовільне зайняття земельних ділянок;

- в) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
 - г) розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
 - г) невиконання вимог щодо використання за цільовим призначенням;
 - д) порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
 - е) знищення межових знаків;
 - е) приховування від обліку і реєстрації та перекручування даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
 - ж) непроведення рекультивациі порушених земель;
 - з) знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
 - и) невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
 - і) самовільне відхилення від проектів землеустрою;
 - ї) ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та надання недостовірної інформації щодо них;
 - й) порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.
- Зазначимо, що це не є вичерпний перелік і законодавство може встановити інші види порушень.

Протидія корупції.

Під час складання протоколу ви повинні вимагати від чиновника чітко вказати, яке порушення та відповідно до якої норми закону ви допустили під час використання земельної ділянки. Якщо ви не згодні зі змістом протоколу або підстави складання протоколу не відповідають встановленим у законі (див. вище), спробуйте викласти свою позицію в протоколі, а якщо це не вдасться зробити, ви маєте право не підписувати протокол. У будь-якому разі чи в протоколі чи в окремому документі державний інспектор з питань використання та охорони земель повинен дати вам «вказівку» щодо усунення порушення та видати вам копію протоколу чи «вказівки» на руки. Якщо ви не згодні з діями інспектора чи змістом протоколу («вказівки»), ви маєте право оскаржити його дії у його керівництва або в суді. Для цього вам не слід чекати проходження перших трьох стадій, визначених ст. 144, а оскаржувати дії інспектора відразу.

28. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якій вона не може належати на праві власності

Якщо право власності на ділянку переходить до особи, яка **не може бути власником**, ця ділянка підлягає **відчуженню** її власником протягом року, в іншому випадку відчуження відбувається примусово за рішенням суду. Ця ж особа має право отримати цю ділянку **в оренду** (ст. 145 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

У главі 26 ми зазначали, що для іноземних осіб та осіб без громадянства статтею 81 ЗКУ встановлено обмеження щодо їх права власності на земельні ділянки, а саме: вони не можуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення, а також земель несільськогосподарського призначення, що розташовані за межами населених пунктів, якщо на них нема об'єктів, що перебувають у власності зазначених громадян.

Фактично вони можуть мати на праві приватної власності **землі лише несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів або за їх межами**, за умови, що на цих землях розташовані **об'єкти, що належать зазначеним особам** на праві приватної власності. Якщо іноземні особи та особи без громадянства якимось чином одержали у власність інші землі (приміром, сільськогосподарські) – отримали у спадок чи придбали, стаття 145 ЗКУ зобов'язує протягом року позбутися цих земель **в інший спосіб** – продати, подарувати тощо. Ця норма дещо деталізує більш загальне положення частини 4 ст. 81 ЗКУ (див. главу 10), в якій йшлося взагалі про необхідність відчуження. В іншому випадку це буде зроблено примусово у відповідності до пункту д) ст. 143 (див. главу 26).

Отже, повторимо, описані норми статті 145 фактично повторюють та деталізують вимоги згаданих статей – власники самі мають здійснити відчуження, а, якщо цього не відбувається, це має зробити суд.

Тут маємо доволі **специфічні корупційні загрози**. Дійсно, власник, який зобов'язаний провести відчуження, може діяти двома шляхами. Перший – продати свою земельну ділянку іншій **приватній чи юридичній особі**, однак для цього йому необхідно пройти процедуру оформлення земельної ділянки на власне ім'я в обмежений термін – один рік. На цьому шляху його, крім корупційних загроз, властивих цій процедурі та описаних у попередніх главах, підстерігає ще й **специфічна загроза – відмова у приватизації** на основі тієї ж статті 81 ЗКУ.

Другий шлях – місцевий орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування може запропонувати **випустити** у власника цю ділянку, тоді тут ви-

никає проблема встановлення **справедливої ціни** (див. застереження у главі 22 та 25).

Якщо іноземний громадянин (чи особа без громадянства) захоче отримати цю саму ділянку в оренду, зазначимо, що відповідно до формулювань статті він **не має переважного права на оренду**, отже, може і не отримати цю ділянку у користування, хоча на правах оренди він має право отримати яку завгодно ділянку. Тут, очевидно, законодавець допустився технічної помилки – хотів записати норму переважного права на оренду для особи, яка не може бути власником, однак не записав її.

Протидія корупції.

У тому випадку, коли ви підете першим шляхом – продажу ділянки іншій особі, аргументи чиновників, які відмовляють вам у приватизації на основі статті 81 ЗКУ, є доволі сильними, хоча і формальними, тому у випадку відмови у приватизації вам треба звертатися до суду й вимагати не лише зобов'язати їх провести приватизацію, а й продовжити термін, відведений на відчуження, на весь час, доки справа розглядатиметься в судовому процесі й, по можливості – на весь час, доки буде оформлятися державний акт.

Якщо ви підете другим шляхом і захочете отримати максимальну ціну за вашу ділянку – ви також маєте право звертатися до суду і встановлювати вартість вашої ділянки через оцінника, якого запросите ви, а не місцевий орган влади. Якщо ж ви захочете отримати ділянку в оренду, вам треба добиватися, щоб місцевий орган влади одним й тим же рішенням купив ділянку та надав її вам в оренду. При потребі ви можете через суд вимагати визнання вашого переважного права на отримання ділянки в оренду.

29. Випуск для суспільних потреб, примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності та конфіскація земельних ділянок

Органи державної влади чи місцевого самоврядування мають **право на викуп** земельних ділянок, які перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, **для таких суспільних потреб:**

- 1) під будівлі й споруди органів державної влади чи місцевого самоврядування;
- 2) під будівлі й споруди об'єктів державної чи комунальної власності;
- 3) під об'єкти природно-заповідного та іншого природно-охоронного призначення;

- 4) для оборони та національної безпеки;
- 5) для будівництва та обслуговування лінійних об'єктів, транспортної та енергетичної інфраструктури;
- 6) для розміщення дипломатичних та інших подібних представництв іноземних держав та міжнародних організацій;
- 7) під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування.

Власник земельної ділянки не пізніше ніж за рік до викупу має бути **письмово попереджений** органом, який приймає рішення про її викуп.

Викуп здійснюється лише **за письмовою згодою власника**, а вартість встановлюється за грошовою експертною оцінкою. У разі незгоди власника з викупною вартістю питання вирішується **в судовому порядку** (ст. 146 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Місцеві чиновники можуть шантажувати власників, які не хочуть лишатися земельних ділянок, та пропонувати “допомогти” уникнути відчуження землі. У такому випадку вам слід вивчити, чи так необхідна ваша ділянка для суспільних потреб? Чи не можна здійснити наступне будівництво чи прокладку дороги, приміром, на інших землях? Якщо чиновники пропонують «допомогти» вам, це вже є ознакою того, що такий варіант можливий.

Протидія корупції.

Для вивчення такого варіанта, тобто перенесення майбутнього будівництва і унеможливлення спекуляцій на цьому законодавством і встановлено 1-річний термін. Вам слід вивчити такі можливості, для цього можна зробити письмові запити (заяви) до проектних організацій, органів архітектури та містобудування тощо. Слід залучити до вирішення цього питання місцевого депутата, який через депутатські запити та звернення допоможе вам зібрати всю необхідну інформацію та представлятиме ваші інтереси в органах влади.

Корупційна небезпека!

Цілком можливо, що ваша земельна ділянка знадобилася не для суспільних потреб, а для приватної особи чи фірми, які намагаються використати вашу ділянку в своїх цілях. З цієї метою така особа може увійти в корупційну змову з чиновниками місцевої влади з тим, щоб заволодіти вашою ділянкою. Це можуть бути приватні інвестори чи компанії-забудовники, для яких ваша ділянка є зручним будівельним майданчиком.

Хоча статтею 146 ЗКУ встановлено, що викуп здійснюється лише за **письмовою згодою власника**, однак це не повинно вас заспокоювати, оскільки відповідно до п. 16 ст. 151 ЗКУ орган влади **має право звернутися до суду** щодо вирішення цього питання – викупу вашої ділянки для суспільних потреб. Якщо він виграє цей суд (і в наступних інстанціях також), вам залишається можливість лише добиватися встановлення справедливої максимальної вартості вашої ділянки.

Дивіться про це також у роз'ясненні Президії Вищого Господарського Суду України від 27.06.2001 (із змінами від 31.05.2002) «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування».

Протидія корупції.

Якщо ви не даєте згоди на викуп вашої земельної ділянки, ви маєте бути готові до судового процесу, де орган влади буде доводити необхідність викупу у вас вашої ділянки. Вам слід вивчити, чи були подібні викупи в інших містах та селах, чи був там спротив, які були аргументи та чим закінчилася справа. Можливо, їх досвід стане вам у нагоді. У будь-якому разі вам слід підготувати до суду альтернативний варіант для вирішення проблеми, наприклад, надання ділянки під будівництво об'єкта в іншому місці, перенесення лінії газопроводу чи водопроводу в обхід вашої ділянки щодо.

Водночас вам треба зібрати всі відомості щодо фірми чи організації-забудовника та спробувати зрозуміти його цілі, якщо вони мають на меті лише отримання прибутку, слід використати це, щоб надати процесу суспільного характеру – звернутися до органів влади вищого рівня, опублікувати про цю справу в газетах та на телебаченні, звернутися до органів прокуратури з вимогою перевірки суспільної необхідності та економічної доцільності проекту, для якого потрібна ваша ділянка.

Оскільки ведення справ у суді вимагає певної фахової підготовки та досвіду, радимо вам по можливості звернутися за допомогою до професійного адвоката чи юриста.

Корупційна небезпека!

При встановленні вартості вашої ділянки проводиться експертна оцінка, результати якої є доволі суб'єктивними і можуть відрізнятись в рази, незважаючи на те, що вона проводиться за методикою, затвердженою КМ України. Про це ми детально писали в главі 23.

Протидія корупції.

Отже, вам слід добиватися **максимальної оцінки вартості вашої землі**, можливо через запрошення **свого оцінника**, а спір щодо вартості вирішувати в судовому порядку.

У разі введення **воєнного або надзвичайного стану** ділянки, які перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, можуть **відчужуватися (вилучатися)** з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом. Припинення права власності відбувається лише за умови повного відшкодування її вартості. Після припинення дії обставин, у зв'язку з якими було вилучено ділянку, колишній **власник має право вимагати повернення йому цієї ділянки** або надання іншої в разі неможливості повернути його ділянку.

Корупційна небезпека!

Вилучення земельних ділянок з мотивів **суспільної необхідності** є відмінним від викупу для суспільних потреб за низкою ознак. По-перше, це – **відмінна процедура вилучення**, що диктується обставинами – без попередження за рік, без судових спорів та інших тривалих процедур. У принципі вони мають бути визначені законом, однак на момент написання цієї книжки такого ще немає. По-друге, відшкодовується **повна вартість**, але не через проведення грошової експертної оцінки чи судової процедури, а згідно з іншою процедурою, встановленою Постановою КМ України № 284 від 19.04.1993: «Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Воєнний стан визначається як особливий з відмінним від звичайного порядком управління, що запроваджується у разі оголошення війни або збройної агресії або загрози воєнного нападу.

Надзвичайний стан визначається як особливий з відмінним від звичайного порядком управління, що запроваджується у разі наявних значних громадських безпорядків, внутрішніх військових конфліктів, стихійних лих, екологічних чи техногенних катастроф.

В обох випадках введення воєнного чи надзвичайного стану на території країни чи в окремих її частинах належить до **виключних повноважень Президента України**. Таким чином, ніякий інший орган влади не може оголосити воєнний чи надзвичайний стан та провести вилучення земельних ділянок.

ЗКУ не визначив прямо, чи зобов'язаний власник вилученої ділянки повертати кошти, отримані за його ділянку у разі вилучення, у тому випадку, коли ділянка повертається йому чи надається інша. На цьому чиновники можуть маніпулювати громадянами та вимагати хабарів.

Протидія корупції.

Вам слід чітко усвідомлювати, що оголосити воєнний чи надзвичайний стан може лише Президент України і ніякий інший державний орган. Після закінчення такого стану вам повинні **повернути земельну ділянку** без усяких додаткових умов і лише у випадку, коли вона безнадійно зіпсована і не може використовуватися за призначенням, наприклад, якщо внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней ділянка стала деградованою або радіаційно чи хімічно забрудненою – **надати за вашим бажанням іншу**. Для того, щоб довести, що ділянка не може використовуватись, у деяких випадках слід організувати проведення відповідних проб та аналізів.

Конфіскація земельної ділянки відбувається лише **за рішенням суду** у випадках, обсязі й порядку, встановленому законом (ст. 148 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Конфіскація земельної ділянки – це **примусове безоплатне вилучення ділянки** у власність держави як санкція за злочин або цивільне чи адміністративне правопорушення. Відбувається **виключно за рішенням суду**. Конфіскація ділянки, як одного з видів майна, може бути призначена за **тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини** у випадках, визначених в Особливій частині Кримінального кодексу України.

Окрім того, за Кодексом про адміністративні правопорушення конфіскація є одним з видів адміністративних стягнень, а саме як предмета, що став **знаряддям чи об'єктом адміністративного правопорушення**.

Чинovníки місцевої влади можуть погрожувати здійснити конфіскацію вашої ділянки, наприклад, через невиконання вами земельного законодавства, що створює ґрунт для корупційних дій.

Протидія корупції.

Вам слід насамперед усвідомлювати, що ніякі порушення земельного законодавства, якщо ваша ділянка не є знаряддям чи об'єктом адміністративного правопорушення, не можуть бути підставою для конфіскації. Такою підставою, окрім зазначеної, можуть бути **тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини**. Якщо вас будуть шантажувати чи погрожувати конфіскацією, намагайтеся дізнатися, на підставі яких норм законодавства (статей ККУ чи ЗКУ) це будуть робити. Лише конкретна відповідь, яку ви можете співставити із звинуваченнями на вашу адресу,

допоможе розпізнати, наскільки імовірна конфіскація вашої ділянки й чи не є це звичайним шантажуванням та вимаганням хабара.

30. Порядок вилучення земельних ділянок та корупційні загрози під час здійснення вилучення

Земельні ділянки, надані **у постійне користування** із земель державної і комунальної власності, можуть **вилучатися** органами державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції для суспільних та інших потреб. У разі незгоди землекористувача з вилученням, питання вирішується в судовому порядку (ст. 149 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Право постійного користування земельною ділянкою поширюється лише на землі державної і комунальної форми власності. Це право мають лише юридичні особи (підприємства, установи, організації) державної та комунальної форми. З інших юридичних осіб це право мають лише громадські організації інвалідів України та їх підприємства, установи та організації власності (ст. 92 ЗКУ).

Протидія корупції.

Можливі корупційні ризики щодо вилучення земельних ділянок з постійного користування подібні тим, які описано вище. Крім того, можуть існувати і специфічні загрози, наприклад, коли органи влади намагаються безпідставно чи за надуманими приводами відібрати у підприємства частину площі, що перебуває у нього в користуванні із своїх користолюбних міркувань. Детально протидію цим зазіханням описано в главі 11 цієї книжки.

31. Порядок вилучення особливо цінних земель

Вилучення **особливо цінних земель**, вичерпний перелік яких встановлено ст. 150 ЗКУ (див. далі), для несільськогосподарських потреб **не допускається**.

Виняток становлять особливо цінні землі, які перебувають у державній чи комунальній власності, що вилучаються (викупляються) для будівництва **об'єктів загальнодержавного значення**. Їх вичерпний перелік також встановлено ст. 150 ЗКУ (див. далі). Це відбувається за **постановою КМ України** або за рішенням відповідної місцевої ради, за умови, що питання **погоджується Верховною Радою України**.

Погодження вилучення (викупу) особливо цінних земель, які перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, проводиться лише Верховною

Радою України за поданням відповідних рад, а саме ВР АР Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад (ст. 150).

Корупційна небезпека!

Перші дві частини статті 150 ЗКУ стосуються загальних підходів до вилучення особливо цінних земель. Третя частина – щодо особливостей вилучення особливо цінних земель, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб.

Якщо ваша **приватна земельна ділянка** належить до особливо цінних земель, процедура вилучення (викупу) її є особливою: сільська, селищна чи міська ради (окрім Києва і Севастополя) не мають права приймати рішення щодо її вилучення. Однак такі органи влади можуть спонукати вас здійснити вилучення за спрощеною процедурою, зробивши підміну визначення ваших ґрунтів чи цілей вилучення (викупу).

Протидія корупції.

Для того, щоб уникнути зловживань з боку представників влади, вам треба знати декілька ключових положень законодавства – які землі належать до особливо цінних, з якою метою вони можуть вилучатися та хто саме приймає рішення про таке вилучення. Все це викладено в ст. 150 ЗКУ, що ми й подаємо далі.

Вичерпний перелік особливо цінних земель:

- чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах,
- лучночорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;
- темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті;
- бурі гірсько-лісові дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі;
- дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;
- торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра й осушені незалежно від глибини;
- коричневі ґрунти південного узбережжя Криму;
- дернові глибокі ґрунти Закарпаття;
- землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;
- землі природно-заповідного фонду;
- землі історико-культурного призначення.

Вичерпний перелік цілей вилучення (викупу) особливо цінних земель для будівництва:

- об'єктів загальнодержавного значення;
- доріг;
- ліній електропередач і зв'язку;
- трубопроводів;
- осушувальних та зрошувальних каналів;
- геодезичних пунктів;
- житла;
- об'єктів соціально-культурного призначення;
- нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією.

Протидія корупції.

Для того, щоб протидіяти зазіханням на вашу ділянку або корупційним загрозам (вимагання хабара з боку чиновників), вам треба встановити:

- 1) до яких земель належить ваша ділянка, цю інформацію можна отримати в місцевому органі земельних ресурсів, природоохоронних органах чи в органах охорони культурної спадщини;
- 2) для яких цілей вилучається ділянка, цю інформацію в належно оформленому вигляді слід вимагати від місцевих органів влади – це може бути постанова КМ України, обласної чи районної державної адміністрації, інших місцевих органів влади;
- 3) чи є погодження Верховної Ради України (у формі постанови ВР) на вилучення (випук) вашої ділянки, така згода (постанова) має бути належним чином оформлена та опублікована в офіційному виданні ВР «Голос України».

РОЗДІЛ VI. ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

32. Способи захисту прав на земельні ділянки

Держава забезпечує громадянам та юридичним особам **рівні умови захисту прав власності** на землю. Власник ділянки або землекористувач може вимагати усунення **будь-яких порушень** його прав на землю та відшкодування завданих збитків.

Захист прав на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- 1) визнання прав;
- 2) відновлення стану ділянки, який існував до порушення прав та запобігання вчиненню дій, що порушують права чи створюють небезпеку для порушення прав;
- 3) визнання угоди недійсною;
- 4) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування;
- 5) відшкодування заподіяних збитків;
- 6) застосування інших, передбачених законом способів (ст. 152 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Незнання громадянами своїх прав завжди створюють підґрунтя для корупції, а незнання способів захисту своїх прав взагалі залишають громадян один на один зі своїми проблемами та розширяють поле для зловживань чиновництва неймовірно. Тому цьому питанню слід приділити особливу увагу.

Перш за все, земельне законодавство визначає два способи захисту своїх прав – **адміністративний і судовий**. За першим ви можете звертатися до органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування із заявою щодо захисту своїх прав у земельних відносинах. За другим ви можете звертатися до суду, однак тут має бути правильна адресація звернення.

У випадку, коли хоча б одна із сторін є **громадянином** і не є суб'єктом підприємницької діяльності, справи розглядають **суди загальної юрисдикції**.

У випадку, коли сторонами судового спору є **юридичні особи** або громадяни, які займаються підприємницькою діяльністю без створення юридичної особи справи розглядають **господарські суди**.

Відповідно до законодавства суди розглядають такі питання:

- з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб;

- визнання недійсними державних актів про право власності та право постійного користування земельними ділянками;
- право громадян на земельну частку (пай);
- розподіл несільськогосподарських угідь під час ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій;
- визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатне передання у власність (приватизацію) земельних ділянок;
- визнання недійсною відмови у наданні в постійне користування земельних ділянок юридичним особам;
- визнання недійсною відмови у продажу земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності громадянам і юридичним особам, які мають право на набуття їх у власність, а також іноземним державам;
- вирішення спорів про оренду землі;
- встановлення та припинення дії сервітутів;
- примусове припинення прав на земельну ділянку відповідно до ЗКУ;
- недійсність відмови у розгляді заяви про погодження місця розташування об'єкта;
- вирішення спорів щодо проведення розвідувальних робіт;
- вирішення майнових питань, пов'язаних зокрема з відшкодуванням збитків у разі вилучення (викупу) ділянок, обмеження прав чи порушення законодавства;
- визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну ділянок, укладених з порушеннями;
- повернення самовільно зайнятої ділянки чи звільнення ділянки особою, що займає її без належних підстав;
- вирішення спорів щодо розмежування територій населених пунктів та територіально-адміністративних одиниць;
- вирішення земельних спорів, що розглядаються органами влади, якщо одна з сторін спору не погоджується з рішенням.

Слід мати на увазі, що термін позовної давності (час, протягом якого можна звертатися до суду після порушення прав) у справах, де стороною є **громадяни**, становить **3 роки**.

Протидія корупції.

Слід прискіпливо вивчити та усвідомити ваші права та способи їх захисту відповідно до законодавства.

33. Гарантії права власності на земельну ділянку

Власник може бути позбавлений права власності на ділянку *лише у випадках, передбачених ЗКУ та іншими законами*. Згідно із законом допускається *викуп* ділянки, за якого власнику відшкодовується *повна її вартість*. Якщо після викупу буде встановлено, що ділянка використовується *не для суспільних потреб*, власник має право звернутися до суду з вимогою *розірвання договору викупу* та відшкодування всіх збитків (ст. 153 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Гарантії права власності на землю зафіксовані в *Конституції України*, так, ст. 41 КУ зокрема визначає:

«Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.»

Всі ці норми безпосередньо стосуються і *земельних ділянок* громадян та юридичних осіб. Випадки, за яких власник може бути позбавлений права власності та відповідні *корупційні небезпеки*, детально було описано вище в *главах 24–31*. Так, випадки примусового припинення прав на ділянку подані у вичерпному переліку, тобто інших підстав, крім визначених законом, бути не може. У випадку викупу для суспільних потреб також встановлено вичерпний перелік підстав, а як гарантії виступають – письмове попередження за 1 рік, одержання письмової згоди власника, необхідність експертної оцінки вартості ділянки та можливість вирішення в суді питання вартості ділянки.

Протидія корупції.

Вам слід уважно перечитати відповідні застереження та поради, наведені в главах 24–31, знати свої права та обов'язки та використовувати їх у спілкуваннях з чиновниками при спробах тиснути на вас чи при корупційних зазіханнях.

34. Відповідальність органів виконавчої влади та місцевого самоврядування за порушення прав власності на землю

Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування *не мають права втручатися* у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування та розпорядження своєї ділянкою або встановлювати непередбачені законом обов'язки чи обмеження. За шкоду, заподіяну такими неправомірними втручаннями, вони несуть **відповідальність** за законом (зокрема «Про власність») (ст. 154 ЗКУ).

Акти органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, **які порушують права особи на власність** на земельну ділянку, визнаються недійсними. Збитки, завдані власникам такими актами, підлягають відшкодуванню в повному обсязі (ст. 155 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Усі випадки, в яких органи влади чи місцевого самоврядування мають право втручатися в права громадян щодо їх земельних ділянок чітко визначені законом. Це – встановлення земельних сервітутів (див. главу 13), обмеження прав на землю встановлені законом чи договором (див. главу 15) та питання, пов'язані з припиненням прав на землю (див. глави 24–31).

Зрозуміло, що такі важливі для власника земельної ділянки питання створюють підґрунтя та безліч приводів, щоб вимагати хабарі за «вирішення питання».

Протидія корупції.

Вам слід знати, що загалом втручання органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у ваші права власності незаконне і можливе лише у чітко визначених законом випадках, а саме: у ст. 91, 96, 98, 110 та 111 ЗКУ. Способи протидії корупції при цьому викладено в главах 13, 15, 24–31.

Окрім того, законом «Про власність» (п. 4 ст. 48) встановлено, що за незаконне втручання в права громадян на землю органи влади несуть відповідальність і зобов'язані відшкодувати всі збитки в повному обсязі та за реальною вартістю, що існувала на момент припинення прав, у тому числі й неoderжані доходи.

Для протидії незаконним зазіханням чиновників з органів влади та місцевого самоврядування на ваші права вам необхідно вивчити відповідні статті законодавства, ознайомити з ними чиновників та при потре-

бі звертатися до вищих органів влади, а, якщо й це не допомагає, до – суду. Водночас вам необхідно надати суду документи та свідків, які б підтвердили розміри нанесених вам збитків.

35. Відповідальність за порушення земельного законодавства

Угоди, укладені **з порушенням встановленого законом порядку** купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються **недійсними за рішенням суду** (ст. 210 ЗКУ).

Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення:

- 1) укладання угод з порушенням земельного законодавства;
- 2) самовільне зайняття земельних ділянок;
- 3) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- 4) невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- 5) порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або невиконання обов'язків щодо їх повернення у стан, придатний для використання за призначенням;
- 6) знищення межових знаків;
- 7) приховування від обліку і реєстрації та перекручування даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- 8) непроведення рекультивациі порушених земель;
- 9) знищення або пошкодження протиерозійних, гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- 10) невиконання умов знімання, збереження та нанесення родючого шару ґрунту;
- 11) самовільне відхилення від проектів землеустрою;
- 12) ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- 13) порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Закон може встановити відповідальність і **за інші порушення** земельного законодавства (ст. 211 ЗКУ).

Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам або землекористувачам **без відшкодування витрат**, понесених за час незаконного користування ними.

Повернення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться **за рішенням суду** (ст. 212 ЗКУ).

РОЗДІЛ VII. ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ

36. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам та корупційні ризики

Власникам землі та землекористувачам *відшкодовуються збитки, за-
подіяні внаслідок:*

- 1) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних з сільськогосподарським чи лісогосподарським виробництвом;
- 2) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- 3) встановлення обмежень щодо використання ділянок;
- 4) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- 5) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- 6) неодержання доходів під час тимчасового невикористання ділянки (ст. 156 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Підстави відшкодування збитків не обмежуються викладеними в ст. 156 ЗКУ, тому чиновники можуть використовувати це в своїх користолюбних інтересах. Необхідність відшкодування збитків встановлено статтями 97, 101, 146, 147, 152, 155, 212 ЗКУ – див. глави 12, 13, 29, 32, 34, 35. У цих главах описано корупційні небезпеки та способи протидії їм.

Протидія корупції.

У тому випадку, коли вам відмовляють у відшкодуванні збитків, посилаючись на те, що нема підстав відповідно до норм статті 156 ЗКУ, вам необхідно звернутися до згаданих вище статей та перечитати поради до відповідних глав.

*У випадках **вилучення земель**, встановлених п. 1, розміри збитків визначаються з урахування **повної вартості ділянки** відповідно до експертної оцінки землі за «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок», встановленою Постановою КМ України № 1531 від 11.10.2002. Тут вам слід добиватися встановлення максимальної вартості вашої ділянки.*

У випадках **тимчасового зайняття земель**, встановлених п. 2, механізм компенсації більш складний і **розміри збитків визначаються спеціальними комісіями**, що утворюються Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного підпорядкування) рад, відповідно до «Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», затвердженого Постановою КМ України № 284 від 19.04.1993.

У випадках **встановлення обмежень щодо використання земель**, встановлених п. 3, розміри збитків визначаються з урахування **повної вартості ділянки** відповідно до експертної оцінки землі. Це можуть бути обмеження прав власників та землекористувачів через самовільне зайняття ділянок іншими громадянами, погіршення якості ґрунтів та інших корисних властивостей через їх діяльність, через видання органами влади чи місцевого самоврядування актів, що порушують земельні права власників та землекористувачів. Тут вам також слід добиватися встановлення максимальної вартості вашої ділянки, а після того – визначати втрати.

У разі **самовільного зайняття** ділянки сторонніми особами збитки відшкодовуються відповідно до ст. 211 та 212 ЗКУ та ст. 51 і 82 ЦКУ.

У випадках **погіршення якості ґрунтового покриву**, п.4, у разі заподіяння шкоди джерелом підвищеної небезпеки збитки визначаються за нормами ст. 1187–1188 ЦКУ. У разі забруднення і засмічення земель розміри збитків визначаються за Методикою, встановленою наказом № 171 від 27.10.1997 Міністерства охорони навколишнього природного середовища України.

У випадках приведення земель у **непридатний для використання стан** обов'язок приведення ділянки в нормальний стан визначається ст. 211 ЗКУ та 22, 623, 1166 та 1192 ЦКУ, а сума збитків визначається в розмірі вартості необхідних для цього робіт.

У випадках **неодержання доходів** відповідно до ст. 156 ЗКУ та ст. 1166 ЦКУ шкода відшкодовується в повному обсязі, а відповідно до ст. 1192 ЦКУ позивач (постраждалий) може зобов'язати відповідача (винуватця) відшкодувати **в натурі**.

37. Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Відшкодування збитків власникам і землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, місцевого самоврядування, громадяни та юридичні осо-

би, які використовують земельні ділянки або діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів чи погіршує якість земель. Порядок визначення та відшкодування збитків встановлюється КМ України (ст. 157 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

В усіх випадках, де визначення необхідності та розміру відшкодування покладається на чиновників, існує небезпека корупції і в цьому випадку – особливо. Детально підстави для відшкодування шкоди перераховано та розглянуто в попередній главі.

Протидія корупції.

Порядок визначення та відшкодування збитків встановлено Постановою КМ України № 284 від 19.04.1993 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» із змінами – № 21 від 14.01.2004. У разі забруднення і засмічення земель розміри збитків визначаються за Методикою, встановленою наказом № 171 від 27.10.1997 Міністерства охорони навколишнього природного середовища України. Однак зазначеними документами чітко не визначено як встановлюється вартість землі – за нормативною чи грошовою оцінкою. Крім того, вартість майна та проведення робіт з відновлення ділянки встановлюється на момент заподіяння збитків, хоча логічно це робити на момент відшкодування та відновлення ділянки. Саме цього вам слід добиватися від комісій, які розглядають питання відшкодування шкоди, а при потребі – звертатися до суду.

РОЗДІЛ VIII. ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

38. Повноважні органи для вирішення земельних спорів

Земельні спори вирішуються:

- судами,
- органами місцевого самоврядування,
- органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Виключно судом вирішуються земельні спори з питань **володіння, користування та розпорядження** земельними ділянками, що перебувають у **власності** громадян та юридичних осіб, а також спори щодо **розмежування території** сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори – **в межах** населених пунктів – щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні, додержання правил добросусідства та меж районів у містах.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори – **за межами населених пунктів** – щодо меж земельних ділянок, обмежень у використанні ділянок та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників чи землекористувачів з рішеннями цих органів спори вирішуються **в суді** (ст. 158 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Досить часто сільські ради та інші місцеві органи місцевого самоврядування не мають чітко встановлених, тобто визначених генеральним планом та винесених на місцевість меж населених пунктів. Досить часто вони приховують від громадськості генплани та схеми населених пунктів. Все це дає їм можливість вирішувати питання, на які вони не мають повноважень і маніпулювати інтересами громадян при розгляді земельних питань.

Те ж саме стосується й органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Протидія корупції.

У разі вирішення земельних спорів вам слід насамперед пересвідчитися, що відповідний владний орган має повноваження на розгляд вашої справи, в іншому випадку його рішення можна скасувати через суд.

Вам слід усвідомлювати, що відповідно до п. 2 ст. 124 КУ юрисдикція судів (можливість розглядати справи в суді) поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі, тому за вирішенням будь-яких спірних земельних питань ви маєте повне право звертатися до суду.

Оскільки ведення справ в суді вимагає певної фахової підготовки та досвіду, радимо вам при можливості звернутися за допомогою до професійного адвоката чи юриста.

39. Порядок розгляду та виконання рішень щодо земельних спорів

Земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів **за заявою** одної із сторін **у місячний термін** від дня подання заяви.

Земельні спори розглядаються **за участю зацікавлених сторін**, які завчасно повідомляються про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін і відсутності її офіційної (письмової) згоди на розгляд питання без неї спір **переноситься**. Вдруге перенос розгляду спору можливий лише з поважних причин.

За відсутністю однієї сторони без поважних причин розгляд спору відбувається і приймається рішення.

У рішенні органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів **визначається порядок його виконання**.

Рішення (письмове) передається сторонам у **5-денний термін** від дня його прийняття (ст. 159 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Ця стаття, на відміну від судових процедур, не встановлює форми документів, детальну процедуру розгляду, перелік факторів, які вважаються суттєвими і т. і. Це створює підстави для маніпуляцій та корупції з боку чиновників. Отже, вам слід усвідомити загальні правила розгляду спорів у суді і вимагати їх дотримання при розгляді в органах влади чи самоврядування.

Протидія корупції.

*По-перше, незалежно від того, якою стороною спору ви є, заява має бути **мотивованою** і в ній мають бути викладені **докази**, а при потребі названі **свідки**.*

*По-друге, до розгляду справи вам слід вимагати проведення **підготовчих дій** – виїзд на місце представників органу влади, створення **погоджувальної комісії** і можливо, примирення сторін – для цього закон надає 1 місяць.*

*По-третє, розгляд справи має відбуватися лише на **офіційному засіданні** ради, її виконкому чи органу з питань земельних ресурсів. Ви повинні*

вимагати ведення протоколу та видачі його копії вам. Питання **«офіційної згоди» та «поважної причини»** закон чітко не визначає, тому тут слід користуватися усталеними звичаєвими критеріями – письмова згода та відсутність через хворобу, відраджень, виключні сімейні обставини.

По-четверте, слід вимагати, щоб рішення органу мало форму, подібну до судових ухвал, а саме: **вступну частину** (де, коли, хто, з яких підстав розглядає справу), **описову частину** (суть вимог та заперечень), **мотивувальну частину** (обґрунтування висновків через опис обставин та доказів, наявних у спорі) та **резольютивну частину** (кінцевий висновок, підсумок спору, порядок та строк його виконання та термін оскарження).

Нарешті, для передання рішення сторонам спору закон встановлює термін **5 днів**, це унеможливорює затягування часу на користь одної з сторін спору.

У разі незгоди з рішенням ви маєте право звернутися до суду (у більшості випадків – до адміністративного) з вимогою розглянути спір. Заява до суду складається за певною формою і правилами, які встановлені КАСУ, для її складання можна скористатися послугами фахівців або зробити це за зразком, що подається в Розділі XI.

40. Права та обов'язки сторін при розгляді земельних спорів

Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право:

- знайомитися з матеріалами щодо спору;
- робити виписки з цих матеріалів;
- брати участь у розгляді спору;
- подавати документи та інші докази;
- порушувати клопотання (офіційне прохання щодо здійснення процесуальних дій – долучення доказів, внесення вимог тощо);
- давати усні і письмові пояснення;
- заперечувати проти клопотань і доказів іншої сторони;
- одержувати копію рішення щодо спору;
- оскаржувати це рішення в разі незгоди (ст. 160 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Ці права встановлено для розгляду спору в будь-якому органі – суді, місцевого самоврядування чи з питань земельних ресурсів, однак слід мати на

увазі, що ЦПКУ та КАСУ встановлені дещо ширші права сторін при розгляді спору. Це створює підґрунтя для зловживань.

Протидія корупції.

При розгляді справи вам слід зайняти активну позицію, користуватись усіма своїми правами та вимагати їх дотримання, вимагати, щоб усі ваші покази, свідчення, докази та інші суттєві факти та обставини вносилися до протоколу та бралися до уваги.

При розгляді справи в органі місцевого самоврядування чи з питань земельних ресурсів надалі ви зможете вимагати в суді не лише вирішення справи на вашу користь, а й покарання органу, що прийняв незаконне рішення, шляхом стягнення з нього збитків чи відшкодування заподіяної вам шкоди через прийняття неправомірного рішення.

При розгляді справи в суді під час подання апеляційних скарг, ви надалі зможете використовувати всі фактори, наведені вище, на свою користь.

41. Корупційні ризики під час виконання рішень щодо земельних спорів

Рішення щодо земельних спорів відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування вступають у силу **з моменту їх прийняття**. Оскарження їх у суді призупиняє виконання рішень.

Виконання рішень здійснює **орган, який приймав рішення**.

Виконання рішень **не звільняє порушника від відшкодування збитків чи втрат**, заподіяних внаслідок порушення земельного законодавства.

Виконання рішень може бути **призупинено або термін його подовжено** вищим органом або судом (ст. 161 ЗКУ).

Корупційна небезпека!

Виконання рішень щодо будь-яких спорів, а не лише земельних є величезною проблемою національної системи судочинства – за деякими оцінками, повністю чи частково не виконується близько третини всіх судових вироків.

Отже, навіть, у випадку позитивного рішення у земельному спорі, тобто на вашу користь, вам, імовірно, слід буде прикласти чималих зусиль для виконання цього рішення. Тим більше, що усунення порушення та відшкодування збитків можуть бути окремими діями і друге може розтягнутися у часі на значний термін.

Такими обставинами не проти скористатися частина чиновництва на свою особисту користь, тим більш, що сторона, яка програла, може протиправно заохотити чиновника до цього.

Є декілька факторів, які ускладнюють виконання рішень.

По-перше, **термін оскарження в суді** рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування в законі не визначено, що може бути причиною затягування виконання рішення.

По-друге, **порядок виконання рішення**, який має встановлюватися в самому рішенні органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування, може бути прописаний нечітко чи недосконало.

По-третє, закон не визначив **права сторін** під час виконання рішення, приміром, право заявника вимагати примусового виконання чи бути присутнім під час виконання.

По-четверте, **не встановлено порядок призупинення чи подовження терміну виконання рішення** вищим органом чи судом, а саме, який орган приймає рішення про це – районна рада, обласна чи їх виконкоми? На який максимальний термін можна призупинити чи подовжити виконання рішення? Все це чинним законодавством не врегульовано і цим можуть скористатися корумповані чиновники.

Протидія корупції.

По-перше, вам слід наполягати, щоб усі ці неврегульовані законом моменти були **чітко визначені в самому рішенні**, де записується порядок виконання рішень, особливо встановлені терміни виконання рішень.

По-друге, якщо рішення прийнято **судом**, то процедура його виконання встановлена **законом «Про виконавче впровадження»** і волюнтаристські ризики цим самим зменшено. Так, для виконання рішення там встановлено термін 2 місяці, врегульовано процедуру відкладення чи зупинення провадження виконання, зміни способу і порядку виконання, встановлено процедуру оскарження процедури виконання та інше.

Знаючи ці положення закону, ви повинні вимагати, щоб орган, який приймає рішення та виписує порядок виконання рішення, керувався за аналогією саме цими положеннями, оскільки у випадку розгляду вашої справи в суді саме так і буде. Ці знання нададуть вам переваги в питанні виконання рішень.

РОЗДІЛ ІХ. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ВИКОРИСТАННЯ Й ОХОРОНУ ЗЕМЕЛЬ

Корупційна небезпека!

Положення Земельного кодексу України, викладені в цьому розділі, регулюють ту частину земельних відносин, які можуть нести лише опосередковані корупційні загрози.

Так, наприклад, сама по собі зміна меж сільської ради не має ніяких корупційних ризиків, але якщо в цьому випадку межа несподівано опиняється на земельній ділянці, яка перебуває в приватній власності, оренді чи постійному користуванні, це стає корупційно небезпечно для її власника чи користувача.

Як протистояти зазіханням чиновників на вашу ділянку у випадку спроби її вилучення – описано у відповідних главах цієї книжки.

Протидія корупції.

Для успішної протидії корупційним загрозам в частині земельних відносин, які описано далі, достатньо мати загальне уявлення як це питання регулює ЗКУ та користуватися порадами, даними у відповідних попередніх розділах.

42. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень

Межа району, села, селища, міста, району в місті – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює їх територію від інших. Межі встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічних обґрунтувань розвитку територій та населених пунктів та генеральних планів останніх (ст. 173 ЗКУ).

Рішення про встановлення і зміну меж **районів і міст** приймається Верховною Радою України за поданням ВР АР Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад.

Рішення про встановлення і зміну меж **сіл і селищ** приймається Верховною радою АР Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням районних та відповідних сільських та селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж **районів у містах** приймаються міською радою за поданням відповідних районних рад (ст. 174 ЗКУ).

Межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються **державним актом** України (ст. 176 ЗКУ).

43. Планування використання земель

Загальнодержавні програми використання та охорони земель мають на меті **забезпечення потреб населення та економіки у землі** та її раціональне використання й охорону.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного та соціального розвитку України і затверджуються **Верховною Радою** (ст. 177 ЗКУ).

Регіональні програми використання та охорони земель розробляються Радою Міністрів АР Крим, обласними держадміністраціями і затверджуються ВР АР Крим та обласними радами.

Програми використання та охорони земель міст Києва та Севастополя розробляються міськими державними адміністраціями і затверджуються міськими радами (ст. 178 ЗКУ).

У межах населених пунктів здійснюється **зонування земель**. Під час зонування земель встановлюються вимоги щодо **допустимих видів забудови та іншого використання** земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови (ст. 179 ЗКУ).

44. Землеустрій

Землеустрій – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональне використання територій населених пунктів, областей та районів і суб'єктів господарювання (ст. 181 ЗКУ).

Мета землеустрою – забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів (ст. 182 ЗКУ).

Землеустрій передбачає:

- 1) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь та землекористувань;
- 2) розроблення загальнодержавної та регіональних програм використання та охорони земель;
- 3) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання й охорони земель;
- 4) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

- 5) складання проектів впорядкування існуючих землекористувань та землеволодінь та створення нових
- 6) складання проектів відведення земельних ділянок;
- 7) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- 8) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування ділянкою;
- 9) складання проектів землеустрою, що забезпечує соціально-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь та розроблення заходів щодо охорони земель;
- 10) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням і охороною земель;
- 11) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використанням і охороною земель;
- 12) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель (ст. 184 ЗКУ).

Землеустрій здійснюється відповідно до закону державними та іншими організаціями за рахунок коштів **державного та місцевих бюджетів**, а також **коштів громадян та юридичних осіб** (ст. 185 ЗКУ).

Розгляд і затвердження землевпорядної документації проводиться в такому порядку:

- 1) після погодження у встановленому порядку прогностичні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання й охорони земель та схеми землеустрою розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або місцевого самоврядування;
- 2) після погодження у встановленому порядку проекти створення нових землекористувань та землеволодінь розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або місцевого самоврядування;
- 3) проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються відповідними органами виконавчої влади або місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки;
- 4) проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських або фермерських господарств після погодження їх з місцевими радами чи районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами;

5) робочі землевпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель та раціональним їх використанням, розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів.

Зміни до землевпорядних проектів та інших матеріалів з питань землеустрою вносяться за рішенням тих органів, землекористувачів та власників, які їх затверджували (ст. 186 ЗКУ).

45. Контроль за використанням та охороною земель

Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні дотримання земельного законодавства органами державної влади і місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами (ст. 187 ЗКУ).

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а за дотриманням вимог законодавства щодо охорони земель – спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів (ст. 188 ЗКУ).

Самоврядний контроль за використанням і охороною земель здійснюється сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами (ст. 189 ЗКУ).

Громадський контроль за використанням і охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, призначеними відповідними органами місцевого самоврядування, які діють на основі положень, затверджених центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ст. 190 ЗКУ).

46. Моніторинг земель

Моніторинг земель – це **система спостереження за станом земель** з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. Ведення моніторингу земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, з питань екології та природних ресурсів (ст. 191 ЗКУ).

47. Державний земельний кадастр

Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка виконує такі функції:

- встановлює процедуру визнання факту виникнення чи припинення права власності і права користування земельними ділянками;

- містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок;
- оцінку ділянок;
- класифікацію земель;
- кількісну та якісну характеристику земель;
- розподіл землі серед власників та землекористувачів (ст. 193 ЗКУ).

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

- забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок;
- запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності (ст.195 ЗКУ).

Державний земельний кадастр включає:

- 1) кадастрове зонування;
- 2) кадастрові зйомки;
- 3) бонітування ґрунтів;
- 4) економічну оцінку земель;
- 5) грошову оцінку земельних ділянок;
- 6) державну реєстрацію земельних ділянок;
- 7) облік кількості та якості земель (ст. 196 ЗКУ).

Кадастрове зонування включає встановлення:

- 1) місць розташування обмежень щодо використання земель;
- 2) меж кадастрових зон та кварталів;
- 3) меж оціночних районів та зон;
- 4) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці) (ст. 197 ЗКУ).

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та встановлення меж земельних ділянок, які включають:

- 1) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- 2) погодження меж ділянки з сумісними власниками та землекористувачами;
- 3) відновлення меж ділянки на місцевості;
- 4) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі (ст. 198 ЗКУ).

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах (ст. 199 ЗКУ).

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу та засобу виробництва в сільськогосподарському та лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Дані економічної оцінки земель є **основою грошової оцінки земельної ділянки** різного цільового призначення (ст. 200 ЗКУ).

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Грошова оцінка земельних ділянок може бути **нормативною й експертною**.

Нормативна грошова оцінка ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок (ст. 201 ЗКУ).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель, який складається з двох частин:

- 1) **книги записів реєстрації державних актів** на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;
- 2) **поземельної книги**, яка містить відомості про земельну ділянку (ст. 202 ЗКУ).

48. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель включає:

- 1) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які за власні кошти здійснюють заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання та охорони земель;
- 2) виділення коштів з державного та місцевих бюджетів громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини;
- 3) звільнення від плати за земельні ділянки, які перебувають у стадії освоєння чи поліпшення стану відповідно до загальнодержавних та регіональних програм;

- 4) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходів власників та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель (ст. 205 ЗКУ).

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка (ст. 206 ЗКУ).

49. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва

Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористування та погіршенням якості земель.

Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних з сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом.

Відшкодуванню підлягають також втрати, завданні **обмеженням прав власників землі та землекористувачів** (у тому числі орендарів) або **погіршенням якості угідь** внаслідок сторонніх негативних впливів, а також у зв'язку з **виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу** внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва компенсуються **незалежно від відшкодування збитків** власникам землі та землекористувачам (ст. 207 ЗКУ).

РОЗДІЛ Х. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ Й ВІДПОВІДНІ КОРУПЦІЙНІ РИЗИКИ

50. Права громадян, які регламентуються «Прикінцевими положеннями» Земельного кодексу України

Земельний кодекс України набрав чинності з **1 січня 2002 року**, усі закони та нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності ЗКУ діють **лише у частині, що не суперечить ЗКУ**.

Права громадян, які визначаються Прикінцевими положеннями, полягають у забезпеченні земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства і садівництва в межах норм безоплатної приватизації, а також для городництва і сінокосіння – за рахунок земель запасу та резервного фонду таких категорій громадян:

- вчителів, лікарів, інших працівників соціальної сфери, що проживають у сільській місцевості;
- громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи та евакуйовані із зони безумовного (обов'язкового) відчуження та зони гарантованого добровільного відселення, які проживають у сільській місцевості.

51. Права громадян, які регламентуються «Перехідними положеннями» Земельного кодексу України

Рішення про надання та вилучення земельних ділянок, прийняті, але не виконані на момент введення в дію цього ЗКУ, підлягають виконанню **відповідно до вимог цього Кодексу**.

Клопотання та заяви, не вирішені на момент введення в дію цього ЗКУ, реалізуються **у порядку, встановленому цим Кодексом**.

Громадяни та юридичні особи, які мали в постійному користуванні земельні ділянки, надані до введення в дію цього ЗКУ, **не зобов'язані переоформлювати це право** і можуть робити це лише добровільно. Розмір орендної плати при цьому не повинен перевищувати розміру **земельного податку**.

Громадяни та юридичні особи, які одержали у власність чи тимчасове користування земельні ділянки, у тому числі на умовах оренди, у розмірах, передбачених раніше чинним законодавством, **зберігають свої права** на ці ділянки.

Члени сільськогосподарських підприємств, кооперативів, акціонерних товариств, працівники державних чи комунальних закладів освіти, культури

та охорони здоров'я, а також пенсіонери з їх числа, що розташовані на території відповідної ради, та які не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай) **мають право на їх приватизацію** у порядку, встановленому ст. 25 та 118 цього Кодексу.

Декілька громадян – власників земельних часток (паїв) – можуть виділяти свої частки в натурі (на місцевості) **єдиним масивом**.

До 1 січня 2015 року громадяни та юридичні особи можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення загальною площею **до 100 га (не більше)**. Ця площа може бути збільшена (лише) в разі **успадкування земельних ділянок згідно із законом**.

До 1 січня 2008* року **забороняється внесення права на земельну частку (пай)** до статутних фондів господарських товариств.

До 1 січня 2008* року забороняється:

- **купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення** державної та комунальної форми власності, крім викупу для суспільних потреб;
- **купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення і зміна їх цільового призначення (використання)**, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- **купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок**, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних паїв для ведення **особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв)**, не виділених у натурі (на місцевості), крім випадків передання їх у спадщину та вилучення (викупу) для суспільних потреб.

Угоди, у т. ч. довіреності, укладені під час заборони купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок та передання прав на земельні частки (паї) на майбутнє, **є недійсними з моменту їх укладення чи посвідчення**.

Громадянам – власникам земельних часток (паїв) – за їх бажанням вони виділяються **в натурі (на місцевості)** з видачею державних актів на право власності на землю. Підставою для цього є їх **сертифікати** на земельні частки (паї).

* Верховною Радою України вказаний термін подовжено до 1 січня 2009 року

РОЗДІЛ ХІ. ЗРАЗКИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД ТА ДОКУМЕНТІВ

Договір купівлі-продажу земельної ділянки

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 надалі — «ПРОДАВЕЦЬ», з однієї сторони, та громадянин _____, ідентифікаційний номер _____, що мешкає в _____, іменований 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 з довідкою, виданою _____ центром державного земельного кадастру від _____ 200__ р. № _____ становить — _____ (цифрами та прописом) гривень, оціночна вартість земельної ділянки згідно з висновком експерта складає _____ (цифрами та прописом) гривень.

2.3. Остаточна ціна продажу земельної ділянки згідно з протоколом земельного аукціону від _____ 200__ р. № _____, затвердженого наказом 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 із законодавством 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 дотримуватися 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.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

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, по-

передньо 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 акта 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 забороною (арештом) не перебуває.

2.2. Право власності на земельну ділянку, що дарується, переходить до Обдаровуваного з моменту передачі дарунка, про що свідчитиме одержання Обдаровуваним примірника цього договору після його нотаріального посвідчення.

- 2.3. Витрати, пов'язані з посвідченням цього договору, несе Обдарованийий.
- 2.4. Зміст ст.190 Кримінального кодексу України; п. «є» ст. 1.3., ст. 1.10, ст.14 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб», 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

Обдарованийий

(паспортні дані)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(підпис)

(підпис)

«___» _____ 20 ___ р.

«___» _____ 20 ___ р.

Договір міни земельної ділянки

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)

далі — 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)

далі — 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 пункт, 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.

Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

ЗАТВЕРДЖЕНО
Постановою Кабінету Міністрів України
від 4 березня 2004 р. N 266

ТИПОВИЙ ДОГОВІР про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

_____ N _____ _____ 200__ р.
(місце укладення)

Замовник (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

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

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

1. Предмет договору

- 1.1. Виконавець зобов'язується виконати з дотриманням вимог законодавства проектно-вишукувальні роботи (далі - роботи) з розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (далі - проект), а замовник - прийняти та оплатити виконані роботи.
- 1.2. Технічні, економічні та інші вимоги до проекту викладені у завданні на виконання робіт, що є невід'ємною частиною договору (додаток 1).
- 1.3. Етапи та строки виконання робіт визначаються погодженим сторонами календарним планом виконання робіт (додаток 2).
- 1.4. Отриманий внаслідок виконання цього договору проект є власністю замовника.

2. Вартість робіт і порядок її обчислення

2.1. Загальна вартість робіт за цим договором становить _____ гривень,

(сума цифрами і словами)

у тому числі ПДВ _____ гривень.

(сума цифрами і словами)

Загальна вартість робіт визначається згідно з протоколом погодження договірної ціни на виконання робіт (додаток 3), що складається на підставі погодженого сторонами кошторису на виконання робіт (додаток 4).

2.2. Замовник у _____ денний строк починаючи з дня підписання договору зобов'язується здійснити авансовий платіж виконавцю у розмірі _____ гривень.

(сума цифрами і словами)

2.3. Замовник протягом _____ банківських днів з дня отримання ним проекту та підписання акта приймання-передачі робіт зобов'язується здійснити повну оплату виконавцю робіт згідно з пунктом 2.1 договору.

3. Порядок приймання і передачі робіт

3.1. Приймання виконаних робіт за цим договором оформляється актом приймання-передачі робіт (далі - акт).

3.2. Замовник зобов'язаний підписати акт протягом _____ банківських днів з дня одержання проекту.

3.3. У разі відмови від підписання акта замовник складає протягом _____ днів з моменту отримання акта і проекту мотивований протокол розбіжностей.

4. Строк виконання робіт

4.1. Початок робіт - _____ 200__ року, їх закінчення - _____ 200__ року.

4.2. Виконавець має право виконати роботи достроково. Оплата у цьому разі проводиться у погоджений сторонами строк.

5. Відповідальність сторін

5.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством та цим договором.

5.2. За порушення строків, визначених календарним планом виконання робіт, або за несвоєчасну оплату виконаних робіт виконавець/замовник сплачує _____

_____.

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

6. Припинення дії договору

6.1. Умовами припинення (розірвання) договору є: _____

7. Порядок вирішення спорів

7.1. Усі спори, пов'язані з виконанням цього договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками сторін.

У разі недосягнення згоди спір вирішується в судовому порядку відповідно до законодавства.

8. Конфіденційність договору

8.1. Замовник, отримавши від виконавця у процесі виконання робіт відомості, документи, креслення, начерки, ескізи та інші матеріали у будь-якій формі, що розкривають суть економічної, соціальної, комерційної, дизайнерської, наукової чи технічної ідеї або розробки, не має права передавати їх або розголошувати без згоди виконавця третім особам.

9. Строк дії договору та інші умови

9.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання сторонами передбачених ним зобов'язань.

9.2. Зміни у договір можуть бути внесені за взаємною згодою сторін, що оформляється додатковою угодою до цього договору.

9.3. Зміни і доповнення, додаткові угоди до цього договору укладаються у письмовій формі та підписуються сторонами або уповноваженими на те їх представниками і є його невід'ємними частинами.

9.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов договору і не врегульовані ним, регламентуються згідно із законодавством.

9.5. Договір складено у _____ примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

10. Додаткові умови

(заповнюється у разі необхідності)

Реквізити сторін

Замовник

(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)

Виконавець

(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)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Підписи сторін

Замовник

М.П.

Виконавець

М.П.

ЗРАЗОК

Додаток 1
до Типового договору

ЗАТВЕРДЖЕНО

_____ (прізвище, ім'я та по батькові)

_____ фізичної особи, найменування

_____ юридичної особи)

_____ (посада)

_____ (підпис) (ініціали та прізвище)

М.П.

_____ 200__ р.

**ЗАВДАННЯ
на виконання робіт**

Виконувана робота _____

Підставою для виконання роботи є _____

(рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого

самоврядування)

від _____ 200__ р. N ____.

Характеристика об'єкта:

1) місце розташування _____

_____;

2) форма власності _____;

(державна, комунальна, приватна)

3) цільове призначення _____.

Вихідні дані:

1) матеріали вибору місця розташування об'єкта;

2) розмір земельної ділянки _____ гектарів (кв. метрів);

3) вкопювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація, проект землеустрою тощо), державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;

4) наявні обмеження;

5) земельні сервітути;

6) умови надання земельної ділянки _____
(власність, постійне користування, оренда _____);
_____ із зазначенням строку)

7) інші матеріали (за наявності).

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт _____

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки _____

_____ (назва об'єкта)

виготовляється у трьох примірниках (один - замовнику, другий - органу з питань земельних ресурсів, третій - Державному фонду документації із землеустрою).

Виконавець _____

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

_____ найменування юридичної особи)

_____ (посада)

_____ (підпис)

_____ (ініціали та прізвище)

М.П.

_____ 200__ р.

ЗРАЗОК

Додаток 2
до Типового договору

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН
виконання робіт**

Етап	Строки виконання робіт	Вартість робіт, гривень
------	------------------------	----------------------------

Підготовчі роботи
Складення проекту
Розгляд та затвердження проекту

Усього

Виконавець

(прізвище, ім'я та по батькові

фізичної особи, найменування

юридичної особи)

(посада)

(підпис) (ініціали та прізвище)

М.П.

_____ 200__ р.

Замовник

(прізвище, ім'я та по батькові

фізичної особи, найменування

юридичної особи)

(посада)

(підпис) (ініціали та прізвище)

М.П.

_____ 200__ р.

ЗРАЗОК

Додаток 3
до Типового договору

**ПРОТОКОЛ
погодження договірної ціни на виконання робіт**

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

_____ (найменування юридичної особи)

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

_____ (найменування юридичної особи)

засвідчують, що сторонами досягнуто згоди про розмір договірної ціни в сумі _____ гривень, у тому числі ПДВ _____ гривень.

(цифрами і словами)

(цифрами і словами)

Цей Протокол є підставою для взаємних розрахунків між виконавцем та замовником.

Виконавець

Замовник

_____ (прізвище, ім'я та по батькові

_____ (прізвище, ім'я та по батькові

_____ фізичної особи, найменування

_____ фізичної особи, найменування

_____ юридичної особи)

_____ юридичної особи)

_____ (посада)

_____ (посада)

_____ (підпис) _____ (ініціали та прізвище)

_____ (підпис) _____ (ініціали та прізвище)

М.П.

М.П.

_____ 200__ р.

_____ 200__ р.

ЗРАЗОК

Додаток 4
до Типового договору

**КОШТОРИС № __
на виконання робіт**

Найменування робіт _____

Виконавець _____

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

найменування юридичної особи)

Замовник _____

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

найменування юридичної особи)

№ з/п	Види робіт	Номери частин, глав, таблиць, параграфів і пунктів, вказівок до розділу або глави відповідного збірника цін	Розрахунок вартості робіт	Вартість робіт, гривень
-------	------------	---	---------------------------	-------------------------

Усього за кошторисом _____ гривень

(сума словами)

Виконавець _____

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

Кошторис склав _____

(посада)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

М.П.

_____ 200__ р.

Типовий договір оренди землі

ЗАТВЕРДЖЕНО

Постановою Кабінету Міністрів України

від 3 березня 2004 р. N 220

ТИПОВИЙ договір оренди землі

_____ «__» _____ 20__р.

(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____

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

з одного боку, та 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

_____ у тому числі _____

(гектарів)

(площа та якісні характеристики земель окремих

категорій за їх складом та видами угідь - рілля, сіножаті,

пасовища, багаторічні насадження тощо)

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 перешкодити 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 за земельні ділянки приватної

_____ власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності також із

_____ зазначенням відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки або розміру

_____ земельного податку; 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 земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.

(непотрібне закреслити)

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

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 і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- 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 _____ несплаченої суми за кожний день прострочення.

(відсотків)

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 _____ після державної
(строк)

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 загодіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

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

(непотрібне закреслити)

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) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб *(непотрібне закреслити)*

(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: _____

* Визначаються відповідно до Закону України «Про оренду землі» (161-14).

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря: _____

**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 (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

Страховання об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору. *(непотрібне закреслити)*
34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).
(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 унаслідок 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) підставою для зміни умов або розірвання договору. *(непотрібне закреслити)*
- Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до *(непотрібне закреслити)*

спадкоємців або інших осіб, 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

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли

(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)

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

Орендар

МП (за наявності печатки)

МП (за наявності печатки)

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

про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від
«___» _____ 20__ р. за N _____

МП (за наявності печатки)

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

*{Типовий договір із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ N 1724 (1724-2006-п)
від 13.12.2006}*

Заява на отримання земельної ділянки

Голові _____ сільської ради
(найменування ради)

(від кого, прізвище, ім'я, по батькові)

(адреса проживання)

З А Я В А

Прошу передати у власність безкоштовно для _____

(вказати призначення)

земельну ділянку площею _____ м².

Земельна ділянка розташована на території _____ сільської
(найменування)

Ради: _____
(адреса ділянки)

« _____ » _____ 200 ____ р.

(підпис)

Заява про прийняття спадщини

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 акта 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 _____

Заява про продовження строку на прийняття спадщини

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, місь-
кої) ради _____ району відповідно до державного акта на право
приватної власності на землю серії __ № _____, виданого

«__» _____ 200__ р.

Я, _____, як спадкоємець померлого за за-
повітом здійснив його поховання за власні кошти та надалі здійснював обробіток ви-
щевказаної земельної ділянки і сплачував у встановленому порядку земельний пода-
ток за її користування. Проте, у зв'язку з хворобою, яка носить хронічний затяжний
характер, я не зміг своєчасно подати у встановлений чинним законодавством строк за-
яву про прийняття спадщини до відповідної державної нотаріальної контори за місцем
відкриття спадщини.

Враховуючи вищевикладене та з метою забезпечення належного юридичного офор-
млення 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 акта 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 _____

Заява до адміністративного суду щодо вирішення земельних спорів

В КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКИЙ РАЙОННИЙ СУД
(Адміністративний)

Позивач: _____

(П.І.Б.)

_____ року народження

_____ (повна адреса позивача)

(тел. _____, e-mail: _____)

Відповідач: _____ міська рада

_____ (адреса відповідача)

ПОЗОВНА ЗАЯВА

(про бездіяльність _____ міської ради)

В 2002 році я придбала 1/2 частину будинку в м. _____, по вул. _____, 51 (договір купівлі-продажу додається, додаток № 1). При впорядкуванні будинку та прибудинкової території після купівлі, виявилось, що земельна ділянка зі сторони будинку № 52 не має прямої межі, стовпчики завалені і мають зміщення до 40 см, спереду ділянки взагалі відсутній стовпчик, по якому можна встановити межу (схема ділянки додається, додаток № 2). Зміщення стовпчиків призводить до зменшення розмірів, а відповідно і до зменшення площі моєї ділянки.

В 2003 році я спробувала відновити пряму межу і встановити паркан на межі, яка впливає із документів на будинок. Проте хазяїн ділянки № 52 _____ (вказати П.І.Б.) _____ був категорично проти цього відновлення, а навпаки, запропонував мені перенести межу ще більше на мою ділянку, оскільки на його думку межовий стовпчик повинен стояти ближче до мого будинку, звідки слідує, що частина мого туалету (20 см) в кінці ділянки знаходиться на його території, при цьому з боку вулиці ширина моєї ділянки має зменшитись ще на 17 см.

Аби зрозуміти документовані розміри моєї ділянки я звернулася в архів і взяла копію документів (додається, додаток № 3) про виділення ділянки під забудову, відповідно до цих документів розмір моєї земельної ділянки 19,70 м спереду та 19,70 м позаду.

За технічним паспортом на будинок, вони становлять спереду 19,57 м та позаду 19,50 м. В той же час я дізналася, що для відновлення меж ділянки – дані технічного паспорту на будинок не мають ніякого відношення, а в якості документів для відновлення використовуються дані земельно-кадастрової документації (ст. 107 ч. 1

ЗКУ), на основі яких і були видані в користування земельні ділянки № 51 та № 52. Разом з цим, провівши детальний аналіз юридичних документів про мою ділянку, я побачила, що має місце відсутність юридичних актів, що могли б стати підставою зменшення розмірів і площі моєї земельної ділянки. Тобто розміри моєї ділянки мали б сьогодні бути такими: 19,70 м спереду та 19,70 м позаду – чого не має зараз по факту. З невідомих причин межові знаки між земельними ділянками № 52 та № 51 по вул. _____, що встановлюються органами місцевого самоврядування, відсутні.

Для вирішення моєї проблеми я відповідно до ст. 158 ч. 3 ЗКУ звернулась 23 жовтня 2003 р. до _____ міської ради із заявою (№ ____ (вказати вхідний номер Заяви) ____ – додається, додаток № 4) про відновлення меж між ділянками № 52 та № 51 по вул. _____. Відповідно до мого звернення на місце прибула земельна комісія у складі трьох осіб – виконала необхідні заміри обох ділянок і встановила, що зі сторони ділянки № 52 відбулося самозахоплення частини моєї ділянки № 51, а саме 40 см. Комісія прийняла рішення надати термін один місяць користувачам ділянок № 52 та № 51 аби ми між собою владнали це питання і відновили межі самостійно. У разі невідновлення самостійно меж між ділянками комісія мала б підготувати документи для передачі їх в прокуратуру, що стосувалися самозахоплення користувачем ділянки № 52 – моєї частини ділянки № 51. На жаль, самостійно межю відновити не вдалося через незгоду сусіда віддати мою частину ділянки, а після закінчення виділеного терміну на самостійне відновлення меж працівники комісії звільнилися з посад, так і не підготувавши і не передавши документи до прокуратури. Більш того, всі рішення комісії були усними і ніякої письмової відповіді на моє звернення я не отримала, а відповідно не залишилось документів, які б засвідчували документально встановлений комісією факт самозахоплення. Через це не вдалося відновити межі за встановленою процедурою.

Відсутність письмової відповіді на моє звернення до _____ міськради та вирішення питання щодо розмежування земельних ділянок по суті вказує на бездіяльність _____ міської ради.

Оскільки по суті моєї заяви рішення не було прийнято я вимушена була знову звертатися до _____ міської ради для відновлення меж. Другу заяву (№ ____ (вказати вхідний номер Заяви) _ – додається, додаток № 5) я подала 14 червня 2004 р. Її розглядом займалися нові члени комісії з питань земельних спорів. На жаль, дії оновленої комісії були упередженими і спрямовувалися на доведення мені, що межа буде такою, як вона вказана у технічному паспорті на будинок, а не відповідно до земельно-кадастрових даних. Під час прибуття комісії на місце були проведені заміри лише однієї моєї ділянки № 54, а також я відчувала психологічний тиск з боку членів комісії. В

результаті я отримала звичайну відписку (додається, додаток № 6) цієї комісії, а жодного рішення чи дій комісії, які б стосувалися відновлення меж не було проведено. У зв'язку з цим я написала нову скаргу 30 червня 2004 р. (№ ____ (вказати вхідний номер) ____ – додається, додаток № 7) на ім'я _____ міського голови _____ (П.І.Б.) _____ на незаконні дії (бездіяльність) комісії. В цій скарзі я детально описала дії комісії і вказала порушення, які на мою думку мали місце.

Після подання скарги та неодноразових усних розмов з _____ міським головою я отримала АКТ від 1 жовтня 2004 (додається, додаток № 8), в якому зазначалося, що:

«Відновити межі земельної ділянки має право будь-яка організація, що має ліцензію на землепорядні та геодезичні роботи, а _____ міська рада такої ліцензії не має».

Хоча відповідно до Земельного кодексу України ст. 158 ч. 3 та з урахуванням наших обставин відновити межі між земельними ділянками повинні органи місцевого самоврядування (а не будь-яка організація), тобто _____ міська рада. Також в цій статті 158 ч. 3 не зазначається необхідність якихось ліцензій.

Така відповідь посадової особи є неправомірною, оскільки вводить в оману і не ґрунтується на чинному законодавстві.

Після довготривалих усних розмов із землеупорядниками я знову звернулась до Боярського міського голови 1 червня 2005 р. із заявою (№ ____ (вказати вхідний номер Заяви) ____ – додається, додаток № 9) про відновлення меж ділянками № 52 та № 51 по вул. _____. В цій заяві я вже чітко вказала, за якими статтями Земельного кодексу України має діяти комісія аби відновити межі.

На превеликий жаль, ніякої відповіді – ні письмової, ні усної у відведений для цього термін (30 діб) я досі не отримала – моя заява залишилась без розгляду.

Виходячи з вищевикладеного, на мою думку, має місце бездіяльність _____ міської ради щодо вирішення питання про встановлення межі моєї ділянки по суті. Ухилення _____ міської ради від виконання покладених на міську Раду законом обов'язків щодо встановлення меж земельної ділянки (ст. 158 ч. 3 ЗКУ) нанесло мені значну матеріальну та моральну шкоду.

На підставі Кодексу адміністративного судочинства

ПРОШУ СУД:

1) Зобов'язати _____ міську раду у місячний термін незалежно та неупереджено відновити межі між земельними ділянками № 52 та № 51 відповідно до планів земельно-кадастрової документації та планів земельних ділянок під забудову, що видані землекористувачам у 1956 році.

2) Відшкодувати матеріальну та моральну шкоду нанесену мені бездіяльністю Боярської міської ради починаючи з січня 2004 року. Сума завданої мені матеріальної і моральної шкоди складає 11910 грн.

Матеріальна шкода: через невизначеність точної межі я не мала змоги почати будівництво гаражу відповідно до СНіП (Строительные нормы и правила), в результаті автомобілі мого чоловіка ВАЗ № 2121 та ВАЗ № 21043 весь цей час перебували на вулиці, а відтак не були витримані норми експлуатації (температура, вологість) автомобільних засобів – процес корозії та зношування частин цих автомобілів пройшов значно швидше, ніж встановлено нормами експлуатації цих автомобільних засобів. Отже, я зазнала такої матеріальної шкоди:

а) Корозія пошкодила метал автомобілів і на відновлення попереднього стану автомобілів необхідно 5250 грн.

б) Колеса та інші резинові частини автомобілів втратили свою функціональність і потребують заміни на суму 3480 грн.

Моральна шкода: мені були завдані моральні та психологічні страждання, коли я за конослухняна громадянка зверталась до органів влади з проханням вирішити питання відповідно до їх компетенції, вони не тільки вчасно не приймають рішення по суті, а дають звичайні відписки, що не мають під собою жодного законного ґрунту, чим підривають у мене довіру до Конституції, законів держави, можливості людини бути захищеною.

Мої багаточисельні походи по чиновниках забирають не тільки особистий час, який я могла б використати на сім'ю чи власний відпочинок, а й багато моральних, психологічних сил. Це призводить до нервових розладів, напруженні в сім'ї, між сусідами.

Друзі, колеги по роботі переконують, що тут все схоплено і нічого ти не доб'єшся, що тільки посилює мої моральні страждання. Для відновлення морального та психологічного стану я вимушена буду їхати в санаторій і проходити посилений курс психологічної реабілітації. Путівка в такого роду санаторію коштує від 2600 грн і більше, плюс до всього цього я повинна взяти відпустку на роботі за власний рахунок – 450 грн і оплатити проїзд до санаторію і додому – 130 грн.

Сума компенсації за завдану мені моральну шкоду таким чином складає: $2600 + 450 + 130 = 3180$ грн.

3) Виходячи із того, що вся тяганина з проблеми встановлення межі між ділянками повністю викликана бездіяльністю відповідача, прошу суд покласти на відповідача судові витрати за цим процесом.

Додатки:

1. Копія договору купівлі-продажу будинку;
2. Схема меж земельної ділянки № 54 (2 аркуші);
3. Копія плану земельної ділянки по вул. _____ № ____;
4. Копія заяви _____ міському голові № _____ від _____ 200__ року;
5. Копія заяви _____ міському голові № _____ від _____ 200__ року;

6. Копія відповіді _____ міської ради від _____ 200_ року;
7. Копія скарги _____ міському голові № _____ від _____ 200_ року;
8. Копія акта комісії від _____ 200_ року;
9. Копія заяви _____ міському голові № _____ від _____ 200_ року.

«___» _____ 200_ року

(підпис)

(П.І.Б.).

ДЛЯ НОТАТОК

Інформаційно-аналітичне видання

**Земля і право:
як уберегтися від корупції?**

Автор: Сергієнко Олександр Іванович
Редактор: Пакулько Валентина 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

Аналітично-дослідницький центр
„ІНСТИТУТ МІСТА“
Інтернет сторінка: www.urbins.org.ua

Підписано до друку з оригінал-макету 24. 01. 2008
Формат 60x84/16. Гарнітура OfficinaSerifC. Папір офсетний.
Умовн.-друк. арк. 8,37. Обл.-вид. арк. 6,64. Наклад 4000 прим. Зам. № 8-152.

Надруковано на ЗАТ “ВПОЛ”. 03151, Київ, вул. Волинська, 60.
Свідоцтво про внесення до Державного реєстру серія ДК №752 від 27.12.2001 р.