

ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ

Інститут громадянського суспільства

Творчий центр Каунтерпарт

Комітет виборців України

Київ — 2005

ББК 67.9(4УКР)307
П75

П75 **Приватизація землі.**/Авт.-упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С.
— К.: [Інститут громадянського суспільства: ТОВ «ІКЦ „Леста“»], 2005,
— 56 с. — (Знайте свої права і вмійте їх захищати). — Бібліопр. с. 48.

ISBN 966-8312-09-0

Брошура розрахована на широке коло читачів — жителів сіл та селищ, передусім власників земельних часток (паїв), а також практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться правовою регламентацією процесу приватизації землі в сучасних умовах.

ББК 67.9(4УКР)307+67.307

Це видання здійснено в межах партнерського проекту „Знайте свої права та вмійте їх захищати: полегшення доступу сільського населення до правових механізмів захисту своїх прав (коротка назва „Земля і право“), який реалізується Інститутом громадянського суспільства, Творчим центром Каунтерпарт та Комітетом виборців України.

Це видання підготовлено і видано за фінансової підтримки Європейського Співтовариства.

Погляди, які викладені тут, належать виконавцям проекту і не можуть ні за яких обставин вважатися такими, що виражають офіційну точку зору Європейської Комісії.

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

ISBN 966-8312-09-0

© Інститут громадянського суспільства
© Творчий центр Каунтерпарт
© Комітет виборців України
© „ІКЦ Леста“ (макет)

ВСТУП

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

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

Реалізація Інститутом громадянського суспільства (спільно з Творчим центром Каунтерпарт та Комітетом виборців України за підтримки Європейського співтовариства) проекту "Земля і право" сприятиме не лише покращенню доступу мешканців сіл і селищ до юридичних механізмів реалізації та захисту своїх прав на землю і майно, отримане в процесі роздержавлення землі та розпаювання майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, але й забезпечуватиме правову просвіту громадян з актуальних питань земельного законодавства.

Підготовлена методична брошура висвітлює питання, що стосуються етапів процесу приватизації землі. Брошура містить запитання, з якими найчастіше звертаються власники земельних часток (паїв) до юристів проекту, та короткі обґрунтовані відповіді, які сприятимуть з'ясуванню основних положень національного законодавства, що регулюють сучасні правовідносини, пов'язані із приватизацією землі. Сподіваємось, що це видання буде корисним власникам земельних часток (паїв), які мешкають у сільській місцевості, а також тим, хто цікавиться сучасним земельним законодавством України з питань приватизації землі.

*З повагою,
команда проекту „Земля і право“*

ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОНЯТТЯ ТА ЕТАПИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Що таке приватизація землі?

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

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

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

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

I. Підготовчі роботи

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

2. Місцеві ради:

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

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

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

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

II. Польові геодезичні роботи

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

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

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

III. Розробка проекту організації території земельних часток (паїв)

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

IV. Відведення земельних ділянок в натурі та видача державних актів

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

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

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

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

Хто має право отримати земельну частку (пай)?

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

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

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

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

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

Кого слід вважати колишніми членами КСП?

Відповідно до чинного законодавства колишніми членами КСП слід вважати:

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

Які документи посвідчують право на земельну частку (пай)?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

— заяву власника землі або землекористувача про складання державного акта;

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

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

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

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

— кадастровий план земельної ділянки, складений за результатами зйомки;

— збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів;

— відомість обчислення площі земельної ділянки;

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

— експлікація земельних угідь згідно з формою 6-зем.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Що має зазначатись в такому оголошенні?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Що таке державний акт на право приватної власності на землю?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ВИДІЛЕННЯ ЄДИНИМ МАСИВОМ

Що таке цільове призначення земельної ділянки?

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

Де зазначається цільове призначення конкретної земельної ділянки?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Які підстави та процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Що таке межа земельної ділянки та який порядок її встановлення?

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

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

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

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

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

Що таке межові знаки?

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

Чи можна виділити групі власників їхні земельні ділянки єдиним масивом?

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

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

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

Які підстави виділення земельної ділянки єдиним масивом?

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

Яким чином здійснюється виділення земельних ділянок єдиним масивом?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ІНШІ ПИТАННЯ

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

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

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

Чи потрібно їх обмінювати на державні акти нового зразка?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чи можуть передаватись у приватну власність землі лісового фонду?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Відповідно до ч. 1 ст. 121 ЗКУ громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

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

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

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

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

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

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

ПОРАДИ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

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

Отримання селянином статусу господаря землі проявляється в наступному.

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

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

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

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

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

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

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р., з останніми змінами, внесеними Законом від 20.01.2005 р. № 2377-IV.
2. Закон України "Про плату за землю" від 03.07.1992 р., з останніми змінами, внесеними Законом від 29.06.2004 р. № 1911-IV.
3. Закон України "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва" від 14.09.2000 р., із змінами, внесеними Законом від 11.12.2003 р. № 1377-IV.
4. Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 05.06.2003 р. № 899-IV.
5. Закон України "Про державну експертизу землепорядної документації" від 17.06.2004 р. № 1808-IV.
6. Закон України "Про особисте селянське господарство" від 15.05.2003 р. № 742-IV.
7. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 р. № 858/IV.
8. Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" від 22.05.2003 р., з останніми змінами, внесеними Законом від 15.06.2004 р. № 1780-IV.
9. Закон України "Про внесення змін до Земельного кодексу України" від 06.10.2004 р. № 2059-IV.
10. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою" від 02.04.2002 р. № 449.
11. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" від 11.04.2002 р. № 502.
12. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)" від 04.02.2004 р. № 122.
13. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки" від 04.03.2004 р. № 266.
14. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10.11.1994 р. № 666/94.
15. Указ Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 08.08.1995 р. № 720/95.
16. Указ Президента України "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" від 19.01.1999 р. (втратив чинність).

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

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

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

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

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

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

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

24. Лист Держкомзему України "Про внесення змін до Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів" від 14.02.2003 року № 14-17-2-B76/854.

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

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

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

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

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

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

31. Кулинич П.Ф. Приватизація землі // Юридика енциклопедія: в 6 т./Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін.-К.: "Українська енциклопедія". - т.5: П-С.-2003. - С. 82-84.

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

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

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

35. Аналітичні, довідкові та інші матеріали з питань земельного законодавства України, що розміщені на: <http://agroua.net/>; <http://www.farmer.org.ua/>; <http://www.myland.org.ua/>; <http://pai.org.ua/>; <http://www.vlasnasprava.info/>; <http://www.ulti.kiev.ua/>; <http://www.2000.cv.ua/>.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
--------------------	---

ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ІСТОРИЧНИЙ АСПЕКТ	4
---	---

ПОНЯТТЯ ТА ЕТАПИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

ЗЕМЛІСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Що таке приватизація землі?	8
З яких етапів складається приватизація землі шляхом виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та у чому полягає їх основний зміст?	8

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

Хто має право на виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості)?	9
Хто має право отримати земельну частку (пай)?	9
Кого слід вважати колишніми членами КСП?	10
Які документи посвідчують право на земельну частку (пай)?	10
Що таке сертифікат на право на земельну частку (пай)?	11
На які органи покладено повноваження щодо розподілу земельних ділянок, які розташовані в межах населеного пункту?	11
Якими повноваженнями наділені органи місцевого самоврядування щодо виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)?	11
Що потрібно зробити власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) для виділення її в натурі (на місцевості)?	12
На підставі чого здійснюється виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)?	12
В якому випадку орган місцевого самоврядування приймає рішення про розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)?	12
Що таке проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та ким він розробляється?	13
Що таке документація із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)?	13
Що таке державна землевлпорядна експертиза при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)?	14
Що є об'єктом державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	14
Що означає вибірковість державної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	15

За чією ініціативою провадиться державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	16
Яким має бути обсяг документації, що подається на державну експертизу?	17
Упродовж якого строку має проводитися державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	19
На якій основі (платній чи безоплатній) здійснюється державна експертиза документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)?	19
Хто і в який спосіб здійснює розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?	20
Яким документом оформляються результати розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)?	21
Чи повинні власники земельних часток (паїв) бути завчасно повідомлені про дату, місце та час проведення зборів з питання розподілу земельних ділянок?	21
Що має зазначатись в такому оголошенні?	21
Що необхідно враховувати власникам сертифікатів на земельну частку (пай) до розподілу земельних ділянок?	22
Чи може бути виділено власнику земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь?	22
Чому розмір земельної ділянки буває більшим або меншим за розмір земельної частки (паю)?	23
Що таке державний акт на право приватної власності на землю?	23
Хто здійснює оформлення, видачу та реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку?	23
Чи потрібно сплачувати вартість землепорядних робіт щодо виділення земельної частки (паю) в натурі та виготовлення державного акта на право власності на землю?	24
Якою може бути максимальна плата за виконання землепорядних робіт у тому разі, якщо земельну ділянку передають у власність безкоштовно?	24
Чи існують пільги при виготовленні державних актів на право власності на землю для постраждалих від аварії на ЧАЕС?	25
В якому випадку власники земельних часток (паїв) не сплачують вартість землепорядних робіт і виготовлення державного акта?	25
Яким чином буде оформлено державний акт, якщо земельна ділянка розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць?	25
Чи передбачено чинним законодавством видачу дубліката державного акта на право власності на землю у разі втрати або зіпсування його оригіналу?	25

Як можна вплинути на землепорядну організацію, якщо вона зволікає з виготовленням технічної документації?	26
Чи змінюється розмір земельного податку після заміни сертифіката на право на земельну частку (пай) на державний акт на право власності на землю?	27
Чи існує сьогодні спрощена процедура виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)?	27
Чи можна обміняти земельну частку (пай) гіршої якості на земельну частку (пай) кращої якості, що знаходиться в іншому місці?	27
Чи можна обміняти земельну ділянку, розміщену всередині єдиного масиву земель, що їх спільно використовують кілька власників земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва?	28

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ПОРЯДОК ЇЇ ВИДІЛЕННЯ ЄДИНИМ МАСИВОМ

Що таке цільове призначення земельної ділянки?	29
Де зазначається цільове призначення конкретної земельної ділянки?	29
Кому належить право визначати, яким має бути цільове призначення земельної ділянки, що передається громадянину у власність на основі земельної частки (паю)?	29
Чи матиме значення майбутнє цільове призначення земельної ділянки для власника земельної частки (паю), який має намір виділити її в натурі (на місцевості)?	31
Якими особливостями характеризується податковий режим ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства? Які переваги може мати власник земельної ділянки, залежно від її цільового призначення?	31
Що спонукає власників земельних часток (паїв) обирати цільове призначення земельної ділянки «для ведення особистого селянського господарства», розмір якої перевищує 2 га?	32
Які підстави та процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?	34
Чи потрібно сплачувати за виготовлення державного акта на право власності на землю, якщо змінилося цільове призначення ділянки?	35
Яку відповідальність мають нести власники земельних ділянок, які використовують їх не за цільовим призначенням?	35
З якого моменту в громадянина виникає право власності на земельну ділянку, що була виділена на основі земельної частки (паю) та коли можна приступати до використання такої ділянки?	36
Що таке межа земельної ділянки та який порядок її встановлення?	36
Який орган виконує роботу із встановлення меж земельної ділянки на місцевості (в натурі)?	37
Що таке межові знаки?	37
Чи можна виділити групі власників їхні земельні ділянки єдиним масивом?	37

Чи вправі особа, яка є власником двох чи більше земельних часток (паїв), вимагати виділення їх в натурі (на місцевості) єдиним масивом та видачі одного державного акта?	37
Які підстави виділення земельної ділянки єдиним масивом?	38
Яким чином здійснюється виділення земельних ділянок єдиним масивом?	38
Чи існують якісь особливості виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв)?	39
У чому полягають особливості спільної сумісної власності і спільної часткової власності на земельну ділянку та відмінності між ними?	39
Чи встановлені чинним законодавством обмеження щодо кількості земельних ділянок, що виділяються в натурі (на місцевості) особам — власниками двох чи більше земельних часток (паїв)?	40
Чи мають право двоє або більше громадян (власників земельних ділянок) об'єднати їх в одну земельну ділянку?	40

ІНШІ ПИТАННЯ

Чи не втратили право на земельну частку (пай) громадяни, які не отримали державний акт на право власності на землю до 1 січня 2005 року?	41
Чи не втратили чинність державні акти на право приватної власності на землю (червоно-жовтого забарвлення) у зв'язку із запровадженням державних актів нового зразка — на право власності на земельну ділянку (зеленого забарвлення)? Чи потрібно їх обмінювати на державні акти нового зразка?	41
Чи може громадянин приватизувати земельну ділянку, якщо він нею користується протягом декількох років, а будь-які правостановлюючі документи на таку ділянку відсутні?	41
Чи правомірною є відмова місцевої ради в наданні громадянину Російської Федерації, який проживає на території України, земельної ділянки у приватну власність для ведення городництва?	42
Чи може сільськогосподарське підприємство, яке уклало договори оренди з власниками земельних часток (паїв), замовити землевпорядній організації виготовлення технічної документації для видачі таким власникам державних актів на право власності на землю та сплатити за ці послуги?	42
Що дає пересічному громадянину приватна власність на земельну ділянку, посвідчену державним актом на землю?	42
Чи можуть передаватись у приватну власність землі лісового фонду?	42
Чи можуть громадяни безоплатно отримувати у приватну власність частину природного водоймища (річки) та частку берегу, на яку виходять межі його присадибної ділянки?	43
Чи мають право на отримання земельної частки (паю) спадкоємці особи, яка померла під час реорганізації КСП, не отримавши особисто земельний та майновий сертифікати?	43

У яких випадках може бути збільшено розмір земельних ділянок, що передаються громадянину безоплатно для ведення особистого селянського господарства?	44
Чи може громадянин, який мешкає у сільській місцевості, приватизувати земельну ділянку розміром 0,2 га, надану для будівництва та обслуговування житлового будинку разом із земельною ділянкою розміром 0,05 га, наданою сільською радою у користування для городництва, як єдину присадибну ділянку (земельні ділянки межують між собою)?	44
Чи є правомірними дії сільської ради, яка дала дозвіл на приватизацію громадянином лише 0,25 га із 0,34 га земельної ділянки, отриманої ним у спадок разом із розміщенням на ній житловим будинком?	44
Чи може громадянин приватизувати земельну ділянку, надану йому для будівництва житлового будинку, якщо на ній будинок побудовано не було, а ділянка використовується для городництва?	45
Чи можна приватизувати земельну ділянку, яку було надано для городництва, як ділянку для будівництва гаража?	45
Чи може громадянин, який вже приватизував земельну ділянку розміром 1 га для ведення особистого селянського господарства за межами села, приватизувати ще й 0,05 га біля свого будинку теж для ведення особистого селянського господарства?	45
Чи можна додатково приватизувати земельну ділянку для садівництва, якщо для таких потреб було приватизовано лише 0,05 га?	45
Чи можна сьогодні збільшити шляхом безкоштовної приватизації земельну ділянку площею 0,6 га, яку було приватизовано для ведення особистого підсобного господарства до введення в дію чинного Земельного кодексу України?	46
Якими є граничні розміри земельних ділянок, що можуть передаватись у приватну власність громадянам?	46
ПОРАДИ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	48

Приватизація землі.
Автори-упорядники:
Артеменко В.П., Врублевський О.С.

Інститут громадянського суспільства
01103, Київ, б. Дружби народів, 22, к.21
e-mail: csi@csi.org.ua
www.csi.org.ua

Віддруковано
ТОВ «ІКЦ „Леста“»