

Анатолій Ткачук  
Олександр Врублевський

# **ЗЕМЛЯ І ПРАВО: ІСТОРІЯ ОДНОГО ПРОЕКТУ**

Київ – 2005

ББК 67.9(4УКР)307  
Т48

Т48 **Ткачук А.Ф., Врублевський О.С.**

**ЗЕМЛЯ І ПРАВО: ІСТОРІЯ ОДНОГО ПРОЕКТУ.** Практичний посібник. / А.Ф. Ткачук, О.С. Врублевський — К.: [Ін-т громадян. сусп-ва: ТОВ «ІКЦ „Леста“»], 2005, — 80с.

ISBN 966-8312-16-3

Практичний довідник розрахований на широке коло читачів - жителів сіл та селищ, передусім, власників земельних ділянок та майнових паїв, а також практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться питаннями практики застосування чинного земельного законодавства України, діяльністю громадських організацій щодо надання безкоштовних юридичних консультацій та практичної допомоги громадянам.

ББК 67.9(4УКР)307+67.307

***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 безоплатно для кінцевого споживача та якщо при таких копіюванні, перевиданні та поширенні є обов'язкове посилання на автора і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.*

ISBN 966-8312-16-3

© Інститут громадянського суспільства  
© „ІКЦ Леста“ (макет)

## ЗАМІСТЬ ПРОЛОГУ



**О**дного разу, а це було році в 2001-му, на всеукраїнській нараді в Києві мене познайомили з моїм земляком — він живе у тому ж селі на Хмельниччині, де колись жив мій дід і де народився мій батько.

Коли ми розговорились, виявилось, що він, в минулому військовий, купив у тому селі хату, а що найцікавіше — це хата мого діда! І я ще малим допомагав, як міг допомагати п'ятирічний хлопчик, у її будівництві.

Перше запитання, яке я задав цьому чоловікові: як справи з межею, адже у мого діда завжди були проблеми із сусідом щодо підпорювання межі.

Це було запитання-жарт, але воно виявилось досить важливим для нового власника будинку та цієї земельної ділянки. Виявляється, що питання межі і досі для нього є актуальним! Це при тому, що з боку сусіда також сьогодні проживають уже зовсім інші люди!

Можливо ця випадкова розмова стала тією першою краплею, яка через декілька років привела мене та моїх колег до відкриття проекту „Земля і право“, який протягом 2004-2005 років здійснювався у Хмельницькій та Вінницькій областях Інститутом громадянського суспільства у партнерстві з Міжнародним благодійним фондом „Творчий центр Каунтерпарт“ та всеукраїнською громадською організацією — Комітетом виборців України за фінансової підтримки Європейського співтовариства.

Споконвічна українська проблема МЕЖІ в сьогоднішньому селі набула багато нових значень.

Після проведення земельної реформи, розпаювання колгоспного майна та земель, мільйони українських селян стали власниками. Здавалося б, накінець здійснилась споконвічна мрія українського селянина отримати земельку. Але разом із землею на селянина навалились проблеми, про які він навіть не підозрював. Власність зобов'язує, власність вимагає елементарних знань щодо легальних можливостей її використання для отримання доходу, власність передбачає здійснення певних юридичних кроків по її фіксації та операцій з нею.

Виявилось, що багато селян просто не готові до користування своєю власністю. Для багатьох вона стала сумнозвісним „чемоданом без ручки“ — тяжко нести і шкода кинути.

І знову українські селяни, які завжди були упосліджені владою, після отримання землі залишились один на один із своїми проблемами: без методичної, організаційної, юридичної підтримки з боку державної вла-

ди чи органів місцевого самоврядування. Розраховувати на реальну юридичну допомогу від професійних юристів також не дуже доводиться. По-перше, в сільській місцевості таких юристів дуже небагато, по-друге, селяни в переважній своїй більшості досить бідні люди, які не мають достатніх коштів на хороших юристів.



**Із скарги до народного депутата України:<sup>1</sup>**

**„Ми, жителі с. Антонівка, в кількості 45 чоловік, здали свої земельні паї в оренду ТОВ „Ранок“. У 2000 році було укладено з даним товариством договори оренди на 8 років.**

**У 2002 році на нашій землі був посіяний соняшник (а це така культура, що виснажує надовго землю), на зиму пан директор не зорав жодного гектара, а здали ми йому 82 гектари.**

**Наприкінці березня 2003 року, коли ми прийшли до директора „А“ і запитали чому він не оре, він відповів, що більше не буде обробляти нашу землю. Були ми неодноразово у голови держадміністрації Дунаєвецького району пана „К“ та пана „Б“ і вони нас запевняли, що „А“ буде обробляти нашу землю, що він не має права нас залишити не попередивши завчасно. Але „А“ сам собі Бог, як хоче так і править.**

**Весь 2003 рік наша земля була необроблена і люди (в нас понад 50% пенсіонерів) залишились без нічого, щей ми самі змушені були заплатити податок за землю.“**

Мені довелося бути на сході цього села. Незважаючи на погану погоду, практично всі мешканці села прийшли на майдан перед сільрадою аби виказати своє наболіле щодо несправедливості у користуванні землею цих людей.

Мені також довелося почути виступ сільського голови, яка замість того, аби допомогти селянам захистити свої права на землю, на оплату користування земельними паями, почала розказувати, що в селі треба побудувати клуб, а спонсорів для цього вона знайти не може.

На прийом, як до юриста, що приїхав у це село вишикувалась черга людей, частина з них взагалі приїхали з іншого району, оскільки почули, що можна буде проконсультуватись з юристом безкоштовно.

Ця поїздка стала остаточною крапкою у прийнятті рішення, аби Інститут громадянського суспільства звернув увагу на земельні проблеми і став ініціатором проекту, який разом з партнерами і було реалізовано протягом 2004–2005 років.



<sup>1</sup> Тут і далі приводяться витяги із реальних листів, скарг, судових рішень та інших документів, що є в розпорядженні Інституту громадянського суспільства. З етичних міркувань ми не зазначаємо прізвища та повні адреси авторів цих документів чи осіб, які фігурують у цих документах. (Примітка автора)

## ІДЕЯ ТА МЕТА ПРОЕКТУ



**П**овна назва проекту „Знайте свої права та вмійте їх захищати: полегшення доступу сільського населення до правових механізмів захисту своїх прав“.

**Скорочена назва — „Земля і право“.**

Як уже йшла мова у пролозі, ідея реалізації цього проекту була продиктована ситуацією, що склалася в українських селах у зв'язку із глибокою реформою відносин власності на селі, внаслідок чого з'явилася багатомільйонна армія приватних власників, які не взмозі ефективно використати отриману власність та захистити свої права при порушенні права на цю власність.

Головною ідеєю проекту було здійснення цілої низки кроків, які б протягом дії проекту не лише допомогли конкретним людям в отриманні консультацій з абсолютно конкретних „болючих“ питань, але й створили умови довготривалого впливу проекту на полегшення доступу сільського населення до юридичних механізмів захисту своїх майнових та земельних прав.

Відповідно до цієї ідеї було визначено мету проекту:



**покращення доступу мешканців селищ та сіл до юридичних механізмів реалізації та захисту своїх прав на землю та майно, отримане в процесі роздержавлення землі та розпаювання майна сільськогосподарських підприємств.**

Для досягнення мети та реалізації ідеї проекту було розроблено відповідну структуру проекту, яка мала у своїй основі декілька компонентів:

- 1) дослідницький;
- 2) тренінговий;
- 3) консультаційний;
- 4) видавничий;
- 5) нормопроектний;

Відповідно до цих компонентів було визначено способи реалізації проекту у двох областях України: Вінницькій та Хмельницькій.

**Способи реалізації проекту:**

**1. Надання безкоштовних практичних юридичних консультацій мешканцям селищ та сіл Вінницької та Хмельницької областей щодо захисту їх прав на землю та майно через роботу регіональних**

офісів проекту у містах Хмельницькому та Вінниці, а також через виїзні консультації у районах цих областей.

2. Підготовка та поширення серед сільського населення методичних видань (алгоритмів) щодо вирішення найбільш типових та найбільш поширених справ у земельних і майнових спорах.

3. Проведення тренінгів у сільських районах для місцевого населення щодо їх прав на землю та майно і можливості їх захисту в органах державної влади та місцевого самоврядування, а також у суді.

4. Ведення моніторингу застосування земельного законодавства, виявлення найбільш проблемних норм, що спричиняють скарги громадян та підготовка пропозицій щодо їх удосконалення для Верховної Ради України та центральних органів виконавчої влади, відповідно до їх компетенції.

5. Публікація в місцевих ЗМІ та на Інтернет-ресурсі Інституту найбільш актуальних матеріалів щодо прав громадян на землю та ходу виконання проекту.

6. Співпраця з органами місцевого самоврядування, депутатами місцевих рад, допомога місцевим радам в консультуванні із земельних питань.

## ІСТОРІЯ ТА ПАРТНЕРИ



**Д**о цього проекту Інститут громадянського суспільства йшов багато років. З самого початку заснування Інституту в 1997 році, одним з головних напрямів роботи організації було обрано правову просвіту. Діяльність Інституту в царині правової просвіти населення стала його візитною карткою. Довготривала програма Інституту „Знайте свої права та вмійте їх захищати“ спершу розпочиналась виключно, як підготовка правопросвітницьких видань, які у доступній формі можуть дати відповідь на багато питань, пов'язаних із застосуванням законів, порушенням прав громадян органами та посадовими особами державної влади і місцевого самоврядування.

Поступово, у програмі почали з'являтися публічні елементи: навчальні семінари та тренінги для працівників громадських приймалень, активістів громадських організацій, депутатів місцевих рад. Також розширилась співпраця Інституту з народними депутатами України та комітетами Верховної Ради України щодо удосконалення законодавства, ліквідації прогалин чи суперечностей у законодавстві, що створюють умови для його неоднозначного застосування та порушень прав громадян.

Проте, розширення такої діяльності Інституту громадянського суспільства потребувало значних організаційних ресурсів, особливо у регіонах України та людей, які могли б на основі інститутських розробок, поширювати правові знання самостійно на різних публічних заходах у різних регіонах України.

Так об'єктивно склався консорціум трьох організацій — Інституту громадянського суспільства, Творчого центру „Каунтерпарт“, Комітету виборців України, які, об'єднавши свої ресурси та потенціал, вийшли на зовсім новий рівень можливостей у реалізації важливих для суспільства проектів.

## ХТО МИ, ПАРТНЕРИ ТА ВИКОНАВЦІ ПРОЕКТУ?



### ІНСТИТУТ ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА

Інститут громадянського суспільства — недержавна, неприбуткова, громадська організація, що була утворена в лютому 1997 року з метою сприяння розвитку громадянського суспільства в Україні. Засновниками організації виступили колишні народні депутати, політологи, громадсько активні люди.

За час існування, Інститутом виконано цілу низку проектів з правової просвіти населення, роз'яснення прав і свобод молоді, підготовлено низку документів присвячених розвитку громадянського суспільства для Президента України, видано понад 70 друкованих видань.

#### **Діяльність Інституту концентрується на кількох напрямках:**

**1. Нормотворчий напрямок** — аналіз та експертні оцінки законопроектів в галузі законодавства для непідприємницьких організацій, місцевого самоврядування, прав і свобод громадян, унормування законопроектної діяльності та навчання законодавчої техніці.

**2. Правові дослідження та правова просвіта** — аналіз практики застосування законодавства, розробка пропозицій щодо його ефективного застосування, підготовка методичних розробок для громадян про механізми правового захисту порушених прав.

**3. Політологічні, соціологічні та економічні дослідження** в царині публічної політики, діяльності органів влади в контексті європейського вибору України та її сталого розвитку.

**4. Тренінги та семінари для депутатів різних рівнів, представників непідприємницьких організацій та журналістів** — підготовка пропозицій щодо удосконалення законодавства для місцевого самоврядування, розробка типових місцевих нормативних актів для громад, що впливають із чинного українського законодавства та потреб економічного розвитку громад.

**5. Видавнича діяльність** — підготовка та видання аналітичної, правопросвітницької та іншої літератури в контексті пріоритетів Інституту.

Всі роботи Інституту в тій чи іншій формі доводяться до відома широкої громадськості через видання книг, публікації в пресі, теле- чи радіопрोगами.

Лише за останній рік Інститутом громадянського суспільства завершено роботу над законопроектами та підготовку їх до розгляду Вер-

ховною Радою України: „Про невідприємницькі організації“, „Про внесення змін до Закону України „Про соціальні послуги“; „Про внесення змін до Закону України „Про об'єднання громадян“, „Про внесення змін до Закону України „Про дитячі та молодіжні організації“, також розроблено законопроект „Про внесення змін до Конституції України“ щодо удосконалення правового регулювання системи місцевого самоврядування; розроблено чотири редакції законопроекту „Про місцеве самоврядування“; розроблено дві редакції законопроекту „Про статус депутатів місцевих рад“; законопроекти „Про органи самоорганізації населення“, „Про адміністративно-територіальний устрій України“ тощо;

З метою допомоги комітетам парламенту та народним депутатам України в удосконаленні законодавчої техніки Інститут започаткував проведення навчань з основ законодавчої техніки для працівників, які мають відношення до підготовки чи аналізу законопроектів.

Розроблено курс лекцій з основ законодавчої техніки та видано книгу: „Законодавча техніка. Практичний посібник. Як готувати проекти законів“, Анатолій Ткачук, К., Інститут громадянського суспільства, 2004р. Проведено чотири тренінг-курси та два семінари з основ законодавчої техніки для помічників народних депутатів України та працівників секретаріатів комітетів Верховної Ради України, в яких взяли участь понад 100 осіб.

Інститут займається широкою публічною діяльністю. Це круглі столи, семінари, науково-практичні конференції, пресові конференції з актуальних питань нагального характеру.

Семінари-тренінги для депутатів місцевих рад в рамках традиційної Школи депутатської майстерності є доброю візитівкою Інституту. Такими тематичними навчаннями Інститут уже охопив понад 1200 депутатів місцевих рад з більшості областей України.

Видавнича діяльність Інституту сьогодні — це понад 70 найменувань правопросвітницької та дослідницької літератури.

Ознайомитись із діяльністю Інституту та отримати всі публікації можна з інтернет ресурсів, що адмініструються Інститутом: [www.csi.org.ua](http://www.csi.org.ua), [www.gr.org.ua](http://www.gr.org.ua)

Цей доробок та потенціал Інституту громадянського суспільству і став основою його участі в якості головної організації проекту „Земля і право“.



**Ознайомитись із діяльністю Інституту та отримати всі публікації можна з інтернет-ресурсів, що адмініструються Інститутом:**

**[www.csi.org.ua](http://www.csi.org.ua),  
[www.gr.org.ua](http://www.gr.org.ua)**



## БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД „ТВОРЧИЙ ЦЕНТР КАУНТЕРПАРТ“

**28** березня 1996 року в Україні як благодійний фонд „Творчий центр Каунтерпарт“ (далі ТЦК або Фонд) була зареєстрована громадська організація, яка продовжила діяльність, започатковану фондом Counterpart International, Inc. Організація спрямувала свій потенціал на підтримку становлення та розвитку сектора неурядових організацій в Україні як провідної складової громадянського суспільства.

Нині Творчий центр Каунтерпарт (ТЦК) здійснює свою діяльність в усіх регіонах України і у 14 областях має свої представництва, а також у Молдові та Сполучених Штатах Америки.

**Місія Творчого центру Каунтерпарт реалізується через діяльність у таких напрямках:**

**1. Тренінгово-консультативний напрямок.** ТЦК надає тренінгову та консультативну підтримку НУО з 1993 року, коли фондом Counterpart International, Inc в Україні була створена група тренерів. Внаслідок роботи у цьому напрямку зростає спроможність НУО, громад та місцевих лідерів впливати на розвиток громадянського суспільства в Україні і впроваджувати механізми місцевої демократії. За 9 років діяльності ТЦК було створено команду високопрофесійних тренерів, розроблено більше 35 тренінгових модулів, які є гнучкими і можуть адаптуватись до потреб замовників, і проведено більше 1,500 тренінгів в рамках діючих проєктів ТЦК і на замовлення організацій. Крім того, ТЦК створив Школи тренерів, де надає можливість бажаючим навчатись спеціальним вмінням, навичкам, інтерактивним методам навчання для роботи з дорослою аудиторією, навчає розробляти та готувати самостійні тренінгові програми. Про популярність цього заходу свідчить кількість тренерів-випускників, яка складає на сьогодні понад 160 чоловік.

**2. Напрямок дослідження та оцінки.** ТЦК проводить щорічні дослідження стану розвитку третього сектора і громадянського суспільства, оцінку потреб та проєктів і організацію навчання експертів з проведення досліджень та оцінки. Протягом останніх 7-ми років ТЦК проводить загальнонаціональне дослідження стану розвитку НУО України, в якому беруть участь 620 організацій з усіх регіонів України. Потреба у професійних експертах з оцінки теж задовольняється ТЦК і зараз вже підготовлено 10 експертів.

**3. Напрямок адміністрування грантових програм** — передбачає надання допомоги донорським структурам і грантистам у адмініструванні їх грантових програм, забезпеченні необхідного формату звітування і

високої ефективності використання коштів з боку грантістів. ТЦК адміністрував 7 програм грантів, в рамках яких було профінансовано 138 проектів. При цьому оновлена база даних НУО на даний момент охоплює понад 5000 записів і дозволяє поширювати інформацію про оголошений донором конкурс серед більшої кількості потенційних грантістів.



**4. Напрямок представлення, лобіювання та захисту інтересів громадянського суспільства** — започатковано з 2002 року, коли зусилля організації спрямувались на посилення організацій громадянського суспільства у здійсненні суспільних змін і здатності НУО сприяти тому, щоб голос кожного громадянина був почутий.

**5. Інформаційно-видавничий напрямок** — передбачає надання консультативних і інформаційних послуг представникам НУО, міжнародним організаціям та програмам, органам влади та бізнесу, підготовку і випуск видань, корисних для роботи і спрямованих на розвиток громадянського суспільства в Україні. Результати проектної діяльності ТЦК публікуються для громадськості у вигляді довідників, бюлетенів, проектних звітів та річного звіту ТЦК, крім цього, розповсюджується щомісячний електронний бюлетень „Ключ до фінансування ТЦК“. Додаткові інформаційні послуги можна отримати у бібліотеці Творчого центру Каунтерпарт, фонд якої нараховує більше 3000 видань.

Перший досвід роботи у напрямку представлення, лобіювання та захисту інтересів громадян ТЦК отримав під час виконання партнерського проекту „Розвиток ініціативи та реалізація прав громад, наданих законом „Про місцеве самоврядування в Україні“ (коротка назва проекту — „Толока“). В результаті діяльності було розроблено проекти 8 місцевих нормативно-правових актів, типові положення яких збагатили нормативно-правову базу громад-учасниць проекту механізмами місцевої демократії і успішно використовуються громадянами у вирішенні власних проблем. З 2003 року ТЦК спільно із Британською Радою, Комітетом виборців України та Українським незалежним центром політичних досліджень виконує програму „Демократизація України: програма малих проектів“, спрямовану на зміцнення демократичного голосу громад задля посилення впливу населення на прийняття владних рішень. Протягом того ж плідного 2003 року ТЦК брав участь у робочій групі з питань законодавчої реформи у сфері місцевого самоврядування для зміцнення демократичної стабільності в Україні, долучився до роботи Європейської мережі тренінгових організацій для місцевих і регіональних влад, створе-



**Найновішу та докладнішу інформацію про діяльність та розвиток Творчого центру Каунтерпарт можна знайти на веб-сайті організації:**

**[www.ccc.kiev.ua](http://www.ccc.kiev.ua)**

ної конгресом регіональних і місцевих влад Європи. Крім того, ТЦК бере активну участь у публічних заходах: семінарах, круглих столах, парламентських слуханнях, міжнародних конференціях.

Найновішу та докладнішу інформацію про діяльність та розвиток Творчого центру Каунтерпарт можна знайти на веб-сайті організації: [www.ccc.kiev.ua](http://www.ccc.kiev.ua).

Спрямованість ТЦК на захист прав НУО і посилення їх впливу на вдосконалення нормативно-правової бази пояснює зацікавленість і активну участь у реалізації проекту „Земля і право“.



## КОМІТЕТ ВИБОРЦІВ УКРАЇНИ

**В**сеукраїнська громадська організація „Комітет виборців України“ (КВУ) утворилася на початку 1994 року напередодні перших в історії незалежної України парламентських виборів.

**Мета діяльності організації** — покращення взаємозв'язку виборців з владою. КВУ спостерігає за виборчим процесом в Україні як на загальнонаціональному, так і на місцевому рівнях; спостерігає за виборчим процесом в інших країнах; підтримує взаємозв'язки між виборцями і органами влади; захищає конституційні права громадян; проводить інформаційно-аналітичну роботу, аналізує та розробляє українське виборче законодавство, бере участь у розвитку місцевого самоврядування та органів самоорганізації населення, організує кампанії впливу на владу, проводить просвіту громадян тощо.

**Інформаційно-аналітична діяльність КВУ.** Одним з основних завдань КВУ під час виборів є незалежне та об'єктивне інформування виборців про політичні процеси в державі.

Комітет виборців у своїй інформаційно-аналітичній діяльності під час виборів працює за наступними напрямками: проведення прес-конференцій напередодні та за підсумками виборів; проведення круглих столів за участю провідних експертів та фахівців у даній галузі; поширення коментарів та експертних оцінок, що стосуються подій, пов'язаних з виборами; участь у роботі об'єднаних прес-центрів „Вибори-98“ та „Вибори-99“; видання аналітичних довідок, інформаційних бюлетенів для ЗМІ; організація постійно діючих прес-центрів в день голосування; ви-

дання газети „Точка зору“ та тематичних спецвипусків до неї; поширення інформації через мережу Інтернет.

**Спостереження за виборами в інших країнах.** Одним із пріоритетних напрямків діяльності КВУ є спостереження за виборами в інших країнах у якості міжнародних спостерігачів. Представники КВУ спостерігали за виборчими кампаніями у Білорусі, Польщі, Молдові, Швеції, Чечні, Австрії, Грузії, Росії, Великобританії, США, Шрі-Ланці, Киргизстані та Азербайджані. Спостереження також проводилися під час голосування у посольствах та консульствах інших держав в Україні.

Метою участі представників КВУ у спостереженні за виборами в інших країнах є: встановлення демократичних цінностей та прозорості виборів у всьому світі; запобігання порушенням та фальсифікації на виборах в інших країнах; вивчення та аналіз виборчого процесу і законодавства інших держав з метою застосування цих знань в Україні; підвищення професійного рівня представників КВУ; незалежне та оперативне інформування українських громадян і світового співтовариства про хід та результати виборів в інших державах; формування позитивного іміджу України та КВУ, зокрема, на міжнародному рівні.

**Реформа виборчого законодавства.** Базою для роботи КВУ у цьому напрямку стали результати програм по спостереженню за виборами, передвиборчих просвітницьких програм, аналіз найважливіших та типових порушень під час підготовки та проведення виборів.

Програма реформування виборчого законодавства передбачає:

- проведення на загальнонаціональному рівні та в регіонах конференцій, круглих столів для представників політичних партій, народних депутатів та інших задіяних у виборчому процесі осіб з метою зібрання пропозицій щодо змін законодавства;

- створення робочої групи по підготовці Виборчого кодексу України; підготовка та обговорення концепції виборчого кодексу; написання проекту виборчого кодексу та лобювання його прийняття народними депутатами України.

**Підготовка спостерігачів та членів комісій.** Однією з найважливіших проблем, котрі призводили до порушень під час виборів, є недостатня підготовленість членів виборчих комісій та спостерігачів від партій та кандидатів. Щоб виправити цю ситуацію, експерти КВУ розробили універсальну систему підготовки спостерігачів, яка не має аналогів в Україні.

По-перше, Комітетом виборців були розроблені та видані великим накладом „Робочі матеріали спостерігача“, які включили в себе: виборче



законодавство, пам'ятку спостерігача, зразки актів та заяв про порушення, копію протоколів комісій, а також всю необхідну контактну інформацію, включно з телефонами Центральної виборчої комісії.

Наступний етап — підготовка тренерів. Всеукраїнські та регіональні семінари КВУ за сім років підготували понад 1000 фахівців з питань спостереження за виборами, які в свою чергу організовували тренінги для спостерігачів безпосередньо перед виборами. Окрім теоретичних лекцій, тренінги включали практичні заняття з моделюванням конкретних ситуацій на дільницях.

**Просвіта та підвищення активності виборців.** Після спостереження за виборами народних депутатів України у 1994 році спостерігачі КВУ побачили, що багато порушень законодавства відбувається через елементарне незнання виборцями або членами комісій норм законодавства. Не меншою проблемою став також абсентеїзм<sup>2</sup> виборців, які, зневірившись у діяльності органів влади, почали просто ігнорувати своє виборче право.

Тому під час проведення виборчих кампаній всіх рівнів КВУ велику увагу приділяє правовій просвіті населення, яка повністю виключає агітацію за будь-яких кандидатів чи політичних сил.

Просвітницькі програми КВУ поділяються на кілька видів, які, однак, дуже взаємопов'язані: заклик громадян до участі у виборах; роз'яснення процедури голосування; інформування про офіційні програми всіх без винятку учасників виборчого процесу; роз'яснення окремих норм виборчого законодавства (недопустимість адміністративного втручання у виборчий процес, таємниця голосування, відповідальність за порушення тощо).

**Паралельний підрахунок голосів.** З метою запобігання та виявлення фальсифікацій результатів виборів КВУ широко застосовує методику паралельного підрахунку голосів. Ця методика передбачає незалежний (паралельний офіційному) збір даних підрахунку голосів з дільниць. Порівняння результатів ППГ з офіційними результатами дає змогу виявити рівень фальсифікації на шляху від дільничних комісій до комісій вищих рівнів.

**Опитування на виході з виборчих дільниць (exit-pol).** З метою оперативного отримання результатів виборів та виявлення рівня фальсифікації їх результатів КВУ проводить опитування виборців на виході з дільниць. Ця методика передбачає соціологічне опитування тих, хто



<sup>2</sup> Абсентеїзм (від латин. *absens* - відсутній) — зумисне ухилення від участі у виборах, зборах акціонерів з метою перешкоди прийняттю окремих рішень, вияву протесту.

щойно проголосував, з метою дізнатися, кому вони віддали свій голос. Оперативно зібравши дані опитування, можна ще до закінчення голосування дізнатися приблизні результати виборів. При якісно проведеному опитуванні похибка не перевищує 2 відсотки.



Порівняння даних опитування з офіційними результатами може також визначити рівень фальсифікації виборів, якщо така мала місце.

**Моніторинг передвиборчої кампанії.** При оцінці та аналізі виборчих кампаній КВУ відстежує: процес формування виборчих комісій всіх рівнів; рівень представлення усіх учасників виборчого процесу у засобах масової інформації (в першу чергу — державних); порушення під час передвиборчої агітації; діяльність та рішення виборчих комісій; рівень втручання представників влади та посадових осіб у виборчий процес.

Підсумки моніторингу КВУ оприлюднює у засобах масової інформації, складає акти та заяви про порушення, які передає до відповідних органів, а також розробляє зміни до законодавства, що стосуються тих чи інших аспектів ведення кампанії.

**Забезпечення діяльності міжнародних спостерігачів на виборах в Україні.** Комітет виборців України у своїй діяльності велику увагу приділяє міжнародним контактам. Зараз КВУ співпрацює з громадськими організаціями в 30 країнах світу, а також з такими міжнародними структурами, як Організація безпеки та співробітництва в Європі, Міжнародна служба виборчих реформ, Міжнародна фундація виборчих систем.

Під час виборчих кампаній в Україні Комітет виборців запрошує в якості міжнародних спостерігачів представників організацій-партнерів з інших країн, повністю забезпечуючи їх діяльність. КВУ також надає консультативну допомогу іншим міжнародним спостерігачам, які працюють в Україні.

**Діяльність Ресурсних Центрів для територіальних громад.** З початку 2000 року Комітет виборців розпочав реалізацію пілотного проекту „Ресурсні центри для територіальних громад“ (РЦТГ). Проект реалізується в чотирьох пілотних областях — Львівській, Івано-Франківській, Донецькій та Луганській.

Метою проекту є сприяння розвитку місцевого самоврядування в Україні шляхом стимулювання створення і підтримання діяльності органів самоорганізації населення (ОСН — районні, сільські, квартальні, вуличні, будинкові та інші комітети).

Основними завданнями функціонування РЦТГ є: активізація територіальних громад; стимулювання окремих громадян приймати активнішу участь у місцевому самоврядуванні; надання методичної та іншої допо-



**Докладніше  
ознайомитися  
із роботою та  
новинами КВУ можна за  
допомогою інформаційних  
ресурсів:**

веб-сайт —  
**[www.cvu.org.ua](http://www.cvu.org.ua)**  
та портал „Політична  
Україна“  
**[www.polit.com.ua](http://www.polit.com.ua)**

моги ОСН; забезпечення інформаційного обміну між різноманітними ОСН; вдосконалення нормативної бази, яка регулює діяльність ОСН (в т.ч. на місцевому рівні).

Дані завдання вирішуються шляхом агітаційно-просвітницької діяльності з метою стимулювання створення ОСН, розробки і розповсюдження методичних матеріалів, вдосконалення нормативної бази, яка регулює діяльність ОСН тощо.

**Діяльність Комітету молодих виборців України.** У своїй діяльності КВУ велику увагу приділяє молодим та майбутнім виборцям. З метою реалізації молодіжних програм у травні 1998 року відбувся Установчий З'їзд Всеукраїнської молодіжної громадської організації „Комітет молодих виборців України“.

Пріоритетними завданнями КМВУ є: підвищення суспільно-політичної активності молоді; правова просвіта молоді; підвищення рівня участі молодих людей у виборах; підготовка до виборів тих, хто голосуватиме вперше; розвиток студентського самоврядування; підвищення професійного рівня лідерів молодіжних організацій; участь української молоді у міжнародному молодіжному русі.

**Громадські приймальні КВУ.** Протягом останніх 7 років на базі офісів КВУ діють громадські приймальні для населення. В них вже кілька сотень тисяч громадян отримали безкоштовні консультації з правових питань. Також, юристи-добровольці КВУ виїжджали у віддалені райони для проведення виїзних консультацій. Організація постійно вела оцінку потреб клієнтів приймалень. І виявила, що земельні питання у віддалених сільських районах є найбільш актуальною темою. Селяни там не мали достатніх навичок і вмій для захисту своїх прав. Під час роботи в консорціумі над виконанням цього проекту експерти КВУ отримали якісну юридичну підготовку від фахівців ІГС, а також мали честь працювати з тренерами ТЦК, які найкраще в Україні можуть навчити різноманітну публіку роботі в соціальній та правозахисній сфері.

Докладніше ознайомитися із роботою та новинами КВУ можна за допомогою інформаційних ресурсів: веб-сайт — <http://www.cvu.org.ua> та портал „Політична Україна“ — <http://www.polit.com.ua>.

## МІСЦЕ ТА РОЛЬ ПАРТНЕРІВ У РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ



**В** межах проекту за кожною організацією було закріплено свою частину роботи та свою частину відповідальності.

Інститут громадянського суспільства відповідав за загальне керівництво проекту, аналітичну роботу над законодавством, організацію юридичних консультацій, підготовку та видання методичних розробок з питань, що належать до сфери проекту, забезпечував викладачами організовані тренінги для тренерів та громадських приймалень, надавав юридичні консультації в особливо складних випадках та для працівників чи депутатів органів місцевого самоврядування.

Творчий центр „Каунтерпарт“ забезпечував виконання тренінгової складової проекту. Він відбирав кандидатури тренерів для участі у тренінгу для тренерів, а також забезпечував усі тренінги в районах областей реалізації проекту кваліфікованими тренерами, проводив обробку „зворотного зв’язку“ — коли інформація від учасників тренінгів про проблеми у застосуванні законодавства доводилась до відома юристів із областей та з центрального офісу, які могли надати кваліфіковану відповідь по кожній з означених проблем.

Комітет виборців України, будучи організацією, яка має широку мережу регіональних відділень, відповідав за діяльність регіональних офісів та вів велику організаційну роботу, пов’язану із організацією та проведенням усіх публічних заходів в областях, виїзних консультацій та медійної підтримки діяльності проекту.

### **КОМАНДА ПРОЕКТУ:**

Керівник проекту — Анатолій Ткачук (Інститут громадянського суспільства).

Юрист проекту — Олександр Врублевський (Інститут громадянського суспільства).

Менеджери тренінгової діяльності — Оксана Павлова, Любов Паливода (Творчий центр Каунтерпарт).

Регіональний менеджер — Попов Ігор Володимирович. (Комітет виборців України)

### **Вінницька область:**

Юрист проекту в області — Слишинський Володимир Іванович.

Координатор проекту — Мислінський Андрій Олексійович.  
Юрист — Димань Володимир Євгенович.  
Юрист — Боднарчук Олександр Олексійович.

**Хмельницька область:**

Юрист проекту в області — Рохов Олег Володимирович.  
Координатор проекту — Зеленко Тетяна Іванівна.  
Юрист проекту — Мельник Іван Андрійович.  
Юрист проекту — Мойсеєнко Андрій Володимирович.

**Тренери:**

А. Ткачук.  
О. Врублевський.  
М. Храновський.  
С. Хропот.  
О. Матусяк.  
А. Залужний.  
М. Бардин.  
Н. Ляшук.  
А. Вишняк.  
О. Демидова.

## ПОЧАТОК ПРОЕКТУ



**„Стаття 14. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.“<sup>3</sup>**

**Ф**актичний старт проекту в областях розпочався з перших публічних заходів-презентацій проекту, що відбулись у містах Вінниці та Хмельницькому 20-21 жовтня 2004 року.

Команда проекту вирішила не просто провести презентацію проекту для місцевих журналістів, які б могли поширити цю інформацію серед населення. В рамках такої презентації було проведено тренінги для працівників громадських приймалень та приймалень громадян органів місцевого самоврядування щодо допомоги громадянам, передусім, мешканцям сільських районів, у вирішенні їх земельних чи майнових проблем, пов'язаних із розпаюванням землі та майна колгоспів.

В процесі цих перших тренінгів з'ясувалось, з якими питаннями щодо прав на земельні ділянки та майнові паї найчастіше звертаються до працівників громадських приймалень і які потребують найширшого роз'яснення.

За результатами спілкування з працівниками громадських приймалень, журналістами, представниками органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, з'ясувалось, що на сьогоднішній день найбільш поширеними спірними є правовідносини, що пов'язані із:

- стягненням заборгованості орендної плати;
- розпаюванням землі та майна колишніх КСП;
- приватизацією земельних часток (паїв);
- порушенням строків на виготовлення земельної документації та державних актів на право власності на землю;
- спільним використанням межі та порушенням правил добросусідства;
- успадкуванням земельних часток (паїв) та/чи земельних ділянок.

Величезна кількість скарг громадян до органів виконавчої влади, народних депутатів України пояснюється значною мірою тим, що люди не поінформовані про компетенцію різних органів у вирішенні земельних справ, про порядок вирішення значної кількості дрібних земельних спорів



<sup>3</sup> Конституція України, (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1996, N 30, ст. 141).



### Судова статистика:

Протягом 2004 р. в судах **Хмельницької області** було закінчено провадження **967** справ по спорах про паювання землі, у тому числі:

- про отримання сертифіката на право на земельну частку (пай) – **316**;
- про порушення умов договору оренди, як земельної, так і майнової частки (паю) – **375**.

З них з винесенням рішення усього – **839/809**, зокрема:

- про отримання сертифіката на право на земельну частку (пай) – **293/273**;
- про порушення умов договору оренди як земельної, так і майнової частки (паю) – **298/293**.

В апеляційному порядку було оскаржено **53** справи по спорах про паювання землі, у тому числі:

- про отримання сертифіката на право на земельну частку (пай) – **6**, з них **3** рішення скасовано (**1** – з направленням на новий судовий розгляд, **2** – з винесенням нового рішення);
- про порушення умов договору оренди як земельної, так і майнової частки (паю) – **31**, з них **3** рішення скасовано (**2** – з направленням на новий судовий розгляд, **1** – із винесенням нового рішення).

За цей же період судами **Вінницької області** розглядалися **790** справ, що стосуються земельних питань.

На даний час винесено рішення по **706** справах, з яких задоволено **669** позовів, зокрема:

- отримання земельних сертифікатів – **270** справ (винесено рішення щодо **261** справ; задоволено **237** позовів);
- порушення договорів оренди земельних ділянок та майнових паїв (закінчено **382** справи: винесено рішення по **341** справі; задоволено **341** позов).

комісіями у земельних спорах органів місцевого самоврядування.

Традиційною є також психологічна неготовність переважної більшості селян звертатись за захистом своїх прав до суду.

Роками керівники багатьох ТОВ, що виникли на руїнах колгоспів можуть не виплачувати людям орендної плати за орендовані земельні ділянки, тобто прямо порушувати договори оренди, але люди продовжують ходити до цих керівників, слухати їх обіцянки або просто образи, але до суду так і не звертаються.

Хоча судова статистика щодо вирішення питань у недотриманні орендарями умов договорів оренди є достатньо позитивною. Суди стають на бік позивача. Проте серед тисяч і тисяч порушень договорів оренди в суди звертається лише незначна кількість людей.

Високий відсоток задоволення позовів громадян, що стосуються спірних земельних правовідносин (понад 95%, а у деяких випадках і усі 100%) пояснюється тією обставиною, що факти порушення прав землевласників (землекористувачів) є в переважній більшості беззаперечними, а також тим, що громадяни звертаються до суду за захистом своїх законних прав у ситуації, коли вже, як кажуть „далі нікуди“.

## „КРАСО УКРАЇНИ, ПОДІЛЛЯ!“ <sup>4</sup>



**Т**ериторією діяльності проекту було обрано найбільш сільськогосподарський регіон України — Поділля.

Вінницька та Хмельницька області є типовими аграрними областями України, де переважна більшість сільського населення і де традиційно займаються сільськогосподарським виробництвом — передусім, вирощуванням зернових, цукрового буряка та садівництвом.

Вінницька область — це 26,5 тисяч кв. км території, 1млн. 772 тисячі осіб населення, з них сільського — 953,5 тисячі осіб, понад 50%. В області 27 районів, 1466 сільських поселень, які об'єднані у 690 сільрад.

Хмельницька область — 20,63 кв. км території, 1 млн 430 тисяч осіб населення, з яких сільського — 701,2 тисячі осіб, тобто майже 50%. В області 20 районів, 1414 сільських поселень, які об'єднані у 590 сільрад.

### Сільське господарство та земельна реформа на Поділлі

|                                                            | Хмельниччина <sup>5</sup> | Вінниччина <sup>6</sup> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Площа с/г угідь, тис. га</b>                            | 1570,2                    | 2000                    |
| <b>Кількість агропромислових формувань, всього</b>         | 1817                      | 2090                    |
| у тому числі:                                              |                           |                         |
| Фермерських господарств                                    | 1190                      | 1240                    |
| <b>Структура валового виробництва сільськогосподарства</b> |                           |                         |
| <b>рослинництво, %</b>                                     | 64,5                      | 61                      |
| <b>тваринництво, %</b>                                     | 35,5                      | 39                      |

В ході земельної реформи у Вінницькій області **487,3** тис. громадян отримали сертифікати на земельну частку (пай), із яких **350,5** тис. чоло-



<sup>4</sup> Леся Українка.

<sup>5</sup> Тут і далі інформація за офіційним сайтом Хмельницької облдержадміністрації [www.adm.km.ua](http://www.adm.km.ua).

<sup>6</sup> Тут і далі інформація за офіційним сайтом Вінницької облдержадміністрації [www.vin.gov.ua](http://www.vin.gov.ua).

вік або уже поміняли їх на державні акти приватної власності на землю. На даний час в оренді перебуває **411,1** тис. паїв.

У Хмельницькій області право на земельну частку (пай) набули — **400,9** тис. громадян, які одержали Земельні сертифікати. З них, станом на 1 червня 2005р. державні акти на право приватної власності на земельні ділянки одержали — **233,1** тис. власників земельних паїв.

В оренду сільськогосподарським товаровиробникам передано — **301,4** тис. земельних паїв, серед яких — **95,4** тис. орендодавців вже одержали державні акти на право власності на землю.

Проблеми селян, які проживають у цих областях є типовими для усієї України, проте, ці області були обрані для реалізації проекту ще й тому, що у цьому регіоні працюють не так багато міжнародних програм допомоги, на них не сильно звертають увагу політичні партії та державні діячі, адже, на їхнє переконання, ці області не є ключовими ні в економічному, ні в політичному житті держави.

## „ЗАКОН, ЯК ДИШЛО”<sup>7</sup>“?!”



**В** процесі реалізації проекту його команді довелося зіткнутись із значною кількістю проблем, що виникають із законодавства, а саме: недостатності або надлишковості правового регулювання, наявності конкуруючих норм у нормативно-правових актах одного або різних рівнів з одним і тим же предметом правового регулювання. Проте, ще більшою проблемою тут є неоднакове застосування одних і тих же норм різними органами та посадовими особами.

Такий стан речей і віднайшов себе у стародавній народній мудрості про закон, який можна викрутити, як дишло.

Тому при реалізації проекту ми також намагались не тільки перекопати громадян і чиновників, що закон є однаковим для всіх і на всій території держави, але й пояснити ієрархію законодавства в Україні та порядок його застосування.



**Перелік основних нормативно-правових актів, які застосовувались командою проекту на тренінгах та консультаціях є достатньо широким:**

### **ЗАКОНИ:**

1. Конституція України (від 28.06.1996 р.);
2. Закон України „Про місцеве самоврядування“;
3. Закон України „Про місцеві державні адміністрації“;
4. Закон України „Про судоустрій“;
5. Закон України „Про звернення громадян“;
6. Закон України „Про інформацію“;
7. Земельний Кодекс України (від 25.10.2001 р.);
8. Закон України „Про плату за землю“ (в редакції від 19.09.1996 р.);
9. Закон України „Про особисте селянське господарство“ (від 15.05.03 р. № 742);
10. Закон України „Про землеустрій“ від 22.05.2003 р. № 858;
11. Закон України „Про особисте селянське господарство“ від 22.05.2003 р.;
12. Закон України „Про охорону навколишнього середовища“ № 1264-ІІ. // В редакції Закону № 824-ІІІ від 22.05.2003 № 35;



<sup>7</sup> Народна приказка поширена на Поділлі. (Примітка автора)

13. Закон України „Про іпотеку“ від 05.06.2003 р. № 898;
14. Закон України „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)“ від 05.06.2003р. № 899;
15. Закон України „Про охорону земель“ від 19.06.2003 р. № 962;
16. Закон України про фермерське господарство від 19.06.03 р. № 973;
17. Закон України „Про державний контроль за використанням та охороною земель“ від 19.06.2003 р. № 963;
18. Закон України „Про оцінку земель“ від 11.12.2003 р. № 1378;
19. Закон України „Про розмежування земель державної та комунальної власності“ від 05.02.2004 р.;
20. Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень“ від 01.07.2004 р. ;
21. Закон України про внесення змін до Закону України „Про оренду землі“ від 2.10.2004 р. №1211;
22. Проект Закону „Про захист конституційних прав громадян на землю“ (№ 5391 від 09.04.2004 р.) Прийнято Верховною Радою України за основу 06.10.2004 р.

### **НОРМАТИВНІ АКТИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ:**

1. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження порядку державної реєстрації договорів оренди землі“ від 25.12.1998 р. №2073;
2. Постанова Кабінету Міністрів України „Про порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю“ від 24.03.1999 р. №440;
3. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою „ № 449 від 02.04.2002 р.;
4. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб“ №502 від 11.04.2002 р. ;
5. Постанова Кабінету Міністрів України „Про експертну грошову оцінку земельних ділянок“ від 11.10.2002 р. №1531;
6. Постанова Кабінету Міністрів України про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) від 04.02.2004 № 122;

7. Постанова Кабінету Міністрів України про затвердження Типового договору оренди землі від 03.03.2004 № 220;

8. Постанова Кабінету Міністрів України про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки від 4.03.2004 р. № 266;

9. Постанова Кабінету Міністрів України про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів від 31.03.2004 р. № 427;

10. Розпорядження Кабінету Міністрів України „Про затвердження плану заходів щодо підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин“ від 16.06. 2004 р. № 374-р.



### **АКТИ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ПО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСАХ:**

1. Наказ Держкомзему „Про затвердження Положення про здійснення державної землевпорядної експертизи“ від 11.03.1997 р. №39;

2. Наказ Держкомзему „Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок“ від 12.11.1998 р. №118;

3. Наказ Держкомзему „Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі“ від 04.05.1999 р. №43;

4. Наказ Держкомзему „Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок“ від 09.01.2003 р. №2;

5. Наказ Держкомзему „Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель“ від 02.07.2003 р. №174;

6. Наказ Держкомзему України „Про реєстрацію державних актів на право власності на земельні ділянки“ від 26 травня 2004 р. № 155.

# ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЧИННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА, ЯКІ БУЛИ ВИЯВЛЕНІ ЮРИСТАМИ ПРОЕКТУ „ЗЕМЛЯ І ПРАВО“ В ОБЛАСТЯХ



Після одержання державних актів на право приватної власності на земельні частки (паї) на окремому земельному масиві у разі виділення окремої земельної ділянки в натурі її власнику, виникає серйозна проблема оброблення як цієї ділянки, так і усього масиву. Причиною цього є відсутність правового механізму перенесення (обміну) таких ділянок ближче до зовнішніх меж масиву.

## ПРОБЛЕМА 1 — „До кожного паю — окрему дорогу!“

Ця проблема сьогодні набуває щораз більшого значення, оскільки йде заміна землекористувачів, які використовують земельні паї громадян для сільськогосподарського виробництва.

В перші роки після розпаювання, як правило усі земельні ділянки, які отримали колишні колгоспники, відразу здавались в оренду новому сільгосппри-

ємству, що виникало на основі колишнього колгоспу. Лише невелика кількість власників паїв починала працювати самостійно.

З роками, одні господарства почали занепадати, інші навпаки — досить стрімко розвивались. Люди, які віддали свої паї в господарства, що систематично не виплачують орендної плати, чи вона дуже низька, починають забирати свої паї в неефективного виробника і намагаються віддати їх в оренду виробнику ефективному. Це призводить до дуже серйозного напруження у відносинах з орендарями (колишніми керівниками колгоспів), судових тяжб, які не завжди навіть при позитивному рішенні суду задовольняють людину, яка хоче більш ефективно використати свій пай, адже до цієї ділянки слід якось дістатись через ділянки інших власників чи землекористувачів.

„Відповідно до рішення Ставищанської сільської ради № 14 від 23 грудня 1998 р. мені було надано Державний акт на право приватної власності на земельну ділянку (земельний пай) серія 11-ХМ № 012230 від 4 січня 1999 р.

11 березня 2003 р. рішенням зборів засновників СТОВ „Колос“ — відповідача по цій справі, було задоволено мою заяву про розірвання договору оренди зазначеної в державному акті земельної ділянки, укладеного мною з відповідачем 27 березня 2000 р., у зв'язку з моїм виходом з това-

риства та одержанням в натурі свого земельного паю (копія протоколу зборів №3 від 11.03.2003 р. додається).

15 квітня 2004 р. належна мені земельна ділянка була відведена в натурі та встановлені її межові знаки, про що представником землевпорядної організації — МПП „Анатолій і К“ було складено акт передачі-приймання межових знаків на межі землекористування мого земельного паю в с. Ставище, копія якого додається.

Однак, незважаючи на рішення зборів засновників — вищого органу відповідача про виділення мені в натурі земельної ділянки ще в березні 2003 року, відповідач продовжує її безпідставно використовувати до сьогоднішнього дня, самовільно утримуючи та завдаючи мені, при цьому, значущих матеріальних та моральних збитків.

Так, навесні 2003 р. моя земельна ділянка разом з іншими орендованими землями відповідачем була засіяна кукурудзою, що доводиться доданою копією акта Ставищанської сільської ради від 1.07.2003 р.

Урожай кукурудзи відповідач зібрав у 2003 р., не заплативши мені, навіть суми орендної плати, не кажучи вже про відшкодування передбачених законом збитків.

На початку квітня 2004 р. моя земельна ділянка, незважаючи на наявність межових знаків і акта відведення її в натурі, знову була самовільно засіяна відповідачем.”<sup>8</sup>



**Громадянка Росії успадкувала на території України земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право на яку посвідчене державним актом на право приватної власності на землю. Однак, у відповідності до ст. 81 Земельного Кодексу України, іноземний громадянин не може мати у приватній власності земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Частиною 4 ст. 81 ЗК України передбачено, що землі с/г призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, протягом року підлягають відчуженню.**

## ПРОБЛЕМА 2 — „І мати не можна, і продати зась!“

**П**ри цьому, проблема полягає в тому, що п.15 перехідних положень Земельного Кодексу України передбачено мораторій на відчуження земельних ділянок с/г призначення до 1 січня 2007р. За таких обставин унеможливується продаж успадкованої земельної ділянки іноземним громадяни-

ном.



<sup>8</sup> Витяг із позовної заяви до Дунаєвецького районного суду.



Після викупу Товариством з обмеженою відповідальністю частини майнових паїв у їх власників, вартість яких складає більше половини розміру пайового фонду майна розпайованого комплексу колишнього КСП, виникає проблема з розподілом розпайованого майна в натурі, оскільки та частина власників майнових паїв, яка не виявила бажання продавати їх Товариству, претендує на кращу частину розпайованого майна. Покупець майнових паїв також претендує на кращу частину майна. Крім того існує великий відсоток майнових паїв, власники яких не оформили своїх спадкових прав і не можуть приймати участь у зборах співвласників майнових паїв.

Навіть, у разі вирішення спору в судовому порядку, відсутнє правове регулювання механізму розподілу майна пайового фонду в натурі.

### ПРОБЛЕМА 3 — „Кому комбайн, а кому вигрібну яму?“

Проблема розпаювання майна та виділення його в натурі поступово зникає, оскільки зникає саме майно. Але зникнення майна загострює психологічну проблему майнових паїв. Мені доводилось неодноразово, в різних областях та районах України бути присутнім на сільських сходах, де гаряче підіймалось питання колгоспного майна, якого не стало.

Цікавим є те, що напочатку процесу руйнації колгоспів, більшість селян не розуміла, що майно колгоспу варто розпаювати в натурі, а потім кожну майнову одиницю можна здати в господарство- правонаступник колгоспу в оренду окремо. В більшості випадків селяни

ни не забирали свої майнові паї, не виділяли їх у натурі, а одним голосуванням передавали їх в оренду господарству- правонаступнику. Проте через деякий час, окремі пайовики починали вимагати свою частку майна в натурі і, при сприянні керівника підприємства- правонаступника чи через суд, отримували найбільш ліквідне майно, як правило, транспорт чи окремі невеликі споруди. А оскільки діяльність багатьох постколгоспів не завжди була успішною, корови та свині вирізались, обладнання здавалось на металобрухт, приміщення ферм, які не використовувались потихеньку розібрали на будматеріали, у тому числі це робили самі власники майнових паїв. І через деякий час люди побачили, що майна практично уже не залишилось! Вони кинулись із заявами про виділення майна в натурі, а виявилось, що уже й виділити нічого не можна, хіба що бетонні плити у силосних ямах.

Тепер із впевненістю можна сказати, що розпаювання колгоспного майна до кінця не було продумано і члени колгоспів у своїй більшості, після такого розпаювання стали ще біднішими.

В процесі реалізації проекту, нам довелося побачити різні ситуації із таким майном, але загалом можна стверджувати, що у більшості випадків, тут допомогти уже майже неможливо. Немає майна — немає проблем.



**РІШЕННЯ  
ІМ'ЯМ УКРАЇНИ  
ТЕОФІПОЛЬСЬКИЙ РАЙОННИЙ СУД  
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**



**ВСТАНОВИВ:**

**Г**ромадянин „П“, звернувся до суду з позовною заявою, від імені частини співвласників майнових паїв, в якій просить виділити із спільної часткової власності належне 111 позивачам майно в натурі єдиним майновим комплексом, загальною вартістю 504 929 грн., яке перебуває у користуванні ВСГК „Злагода“.

В судовому засіданні представник позивачів позовні вимоги підтримав та пояснив, що 111 власників майнових паїв — позивачі по даній справі, звернулися з письмовими заявами до голови кооперативу про вихід з складу співвласників майна та видачу належних їм майнових паїв. Голова кооперативу добровільно не хотів виділяти майно і лише після втручання начальника управління сільського господарства їм було виділено майнові паї на загальну суму 71 000 грн. Пояснив, що „неодноразово збиралися з правлінням кооперативу, з представниками комісії по розпаюванню майна, але згоди щодо виділення майна в натурі не дійшли. В судовому засіданні зменшив свої позовні вимоги на 31 068 грн.

**ВИРІШИВ:**

Позовну заяву „П“ до ВСГК „Злагода“ про виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності задовольнити.

Виділити позивачам із спільної часткової власності майно, яке знаходиться в оренді ВСГК „Злагода“ єдиним майновим комплексом:

1. Будівлі тваринницькі — корівник ( інв. № 231 ) 67520,00 грн.
2. Будівлі під зерно — частину зерноскладу насіннєвого (№247) — 12 кв. м., на суму 3068 гри., частину зерноскладу (№246) 31 кв. м., на суму 19 697 грн.
3. Будівлі вартістю 10000 грн., авто вага ферми №1 вартістю 193,00 грн., зерноочисна машина вартістю 20094,00 грн., зернопогружчик ЗП — 60 (№213), вартістю 90,00 грн., вага склад № 1 (№142), вартістю 39,00 грн., кормодробилка КДУ №2 (млин) (№197), вартістю 2316,00 грн.
4. Інші будівлі — частину контори правління (№ 295) на суму 9293,00 грн.
5. Споруди силосні і сінажні — корсажна яма (№288), вартістю 5371,00 грн., силосна траншея (№289), вартістю 2924,00 грн., під навіс на сіно (№ 236), вартістю 2762,00 грн.

6. Трактори — трактор Т — 150 К — 1998 р. в., (30), вартістю 25366,00 грн., трактор МТЗ — 80-1997 р.в. (№19), вартістю 12531,00 грн., трактор МТЗ-80 УК 1993 р.в. (№ 16), вартістю 9028,00 грн., трактор Т — 25 А 1985 р.в., (№21), вартістю 3182,00 грн.

7. Комбайни — СК — 5 „Нива“ 1994 р.в., (№117), вартістю 14390,00 грн., СК-5 „Нива“ 1989р.в., (№1 16), вартістю 9186,00 грн.

8. Автомобіль-автокран ЗІЛ-133 ГЯ д\н 88-41 (№326), вартістю 16847 грн., причіп СЗАБ8527 д\н 21-76 (№126), вартістю 855,00 грн.

9. Сільгоспінвентар — сцелка СП 11 (№53), вартістю 134,00 грн., сі-валка СУГІН — 6(№61), вартістю 148,00 грн., борони БЗТС-1 (№69), 15 шт., по 72,00 грн., на загальну суму 1080,00 грн.,культиватор КРН 5,6 (№78), вартістю 62,00 грн., культиватор КРС 4,2 (№84), вартістю 151,00 грн., зварювальний апарат (№210), вартістю 578,00 грн., плуг ПЯ 3-35 (№46), вартістю 134,00 грн., плуг ПЛН 5-35 (№48), вартістю 107,00 грн., котки ЗККШ (№67) 2 шт., по 140,00 грн., на суму 280,00 грн., віз на гумовому ходу ( ферма №2(№163), вартістю 377грн., косилка КС-2,1 (№32), вартістю 1011,00 грн., прички ПТС — 9(№95), вартістю 421 грн., причіп ПТС — 2(№98), вартістю 63 грн., резервуар 25 м. Куб., (№356), вартістю 184 грн.

10. Обладнання тваринницьких приміщень — гноєтранспортер ферма №3(№177), вартістю 323 грн., гноєтранспортер ферма№3(№178), вартістю 856 грн., водогінна вежа (ферма №3(№271), вартістю 1139 грн., артсвердловина (№277), вартістю 492 грн., водопровід ферма №3(№282), вартістю 222 грн., верстат токарний тракторна бригада (№145), вартістю 152 грн.

11. Основне стадо — корови дійні, свиноматки, хряки — 59247 грн., молодняк ВРХ і свиней -1144,29 грн., коні — 2904 грн.

12. Насіння с/г культури — 10845 грн. “<sup>9</sup>



Після придбання багатоповерхової будівлі у власність кількох власників — юридичних осіб виникає серйозна проблема з передачею у користування земельної ділянки, на якій дана будівля розташована.

Місцеві ради через відсутність правового механізму врегулювання даного питання відмовляються передавати у користування співвласникам дану земельну ділянку на умовах договору оренди .

#### ПРОБЛЕМА 4 — „До свого будинку через чужу землю“.

Досить часто має місце цікава ситуація, будинок чи його частину приватизовує (купує) одна особа, а землю біля будинку місцева рада передає в користування



<sup>9</sup> Витяг з Рішення Теофіпольського районного суду.

іншій особі, чим відразу закладається конфлікт, у який втягуються фізичні та юридичні особи та місцева влада. Оскільки це все відбувається в селах чи невеликих містечках, де всі один одного знають, проблема землі чи межі, яка виникла від такого рішення стає проблемою відносин між цілими родами, які давно проживають у цьому поселенні.



„Рішенням сімнадцятої сесії Лісоводської сільської ради XXIV скликання від 25 червня 2004 року №3 „Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її в оренду“ приватному підприємцю Кішику В.В. — відповідачу по цій справі погоджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в короткострокову оренду за рахунок земель несільськогосподарського призначення для обслуговування магазину та здійснення підприємницької діяльності в с. Лісоводи по вул. Ткачука.

Цим же рішенням відповідачу надано в короткострокову оренду земельну ділянку площею 0,09 га для обслуговування магазину і здійснення підприємницької діяльності.

На підставі даного рішення сесії сільрадою 20 липня 2004 року з відповідачем було укладено договір оренди землі, у відповідності до умов якого Кішик В.В. набув права користування на умовах оренди земельною ділянкою площею 90 кв. м. в с. Лісоводи по вул. Ткачука терміном на 5 років.

Даним рішенням сесії сільради та договором оренди земельної ділянки порушено мої права як власника розташованої на вказаній земельній ділянці будівлі колишнього будинку побуту.

У відповідності до договору купівлі — продажу від 22.04.2004 р. копія якого додається, я придбав у ТОВ „Агрофірма „Україна“ с. Лісоводи перший поверх будинку побуту площею 357,5 кв. м., розташованого по вул. Перемоги в с. Лісоводи. 26 квітня 2004 р. моє право власності на зазначене майно було зареєстровано Городоцьким БТІ.

Після набуття мною права власності на частину зазначеної будівля я відразу ж 07.05.2004 р. звернувся до сільради з заявою про виділення мені земельної ділянки, а трохи згодом — із заявою про надання дозволу на виготовлення технічної документації на реконструкцію першого поверху будівлі „<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Витяг із позовної заяви до Городоцького районного суду.

### ПРОБЛЕМА 5 — „Розшукується відповідач!“



На практиці існують великі труднощі із зверненням до суду із позовами про виділення частки із спільного майна — виділення майнових паїв в натурі. Адже майнові паї в натурі між власниками не розподілені, а збори співвласників, до компетенції яких відноситься розгляд подібних заяв, користувачі розпайованого майна не збирають роками. Адже саме до користувачів майна, що використовують його на умовах договорів оренди і звертаються з заявами власника майнових паїв про виділ майна в натурі.

Однак, самі лише користувачі майна не можуть бути відповідачами по справах про виділення паїв в натурі, оскільки дане майно перебуває у спільній частковій власності. Відтак, у якості відповідачів до участі у справі слід залучати усіх співвласників, а зробити це, практично, неможливо через велику їх кількість і відсутність у населеному пункті їх більшості. В такому разі прийняття судом позовної заяви по даній категорії спорів є надзвичайно проблематичною справою.

### ПРОБЛЕМА 6 — „Увага — неповноцінний власник!“



Відповідно до Земельного кодексу України, громадянин стає повноцінним власником земельної ділянки лише після отримання на неї державного акта. Це призводить до того, що у разі отримання ділянки у спадок, спадкоємець не може нічого робити із своєю ділянкою (здавати в оренду, продати, заставити), доки не отримає нового державного акта на цю земельну ділянку.

Процедура виготовлення нового державного акта досить тривала і вартісна. Це призводить до того, що у селах щороку зростає кількість ділянок, які не можуть законно використовуватись новими власниками (в першу чергу спадкоємцями), оскільки у них немає державного акта на землю. Тут є пряма суперечність із Цивільним кодексом України.



**В**ажливою компонентою проекту було проведення тренінгів для мешканців сіл і містечок різних районів областей для ознайомлення усіх бажаючих з можливостями українського законодавства щодо захисту земельних та майнових прав громадян.

На тренінгу для тренерів, потенційні тренери, що мали працювати потім в районах та селах, отримали основні знання не тільки із земельного законодавства. В інтерактивному режимі учасники тренінгу вивчали систему органів та посадових осіб, які мають відношення до вирішення земельних та майнових проблем особи та самостійно готували на базі отриманих знань алгоритми вирішення конкретних типових проблем, які можуть мати учасники тренінгів на місцях.

Всім тренерам було підготовлено комплект необхідних методичних матеріалів та збірники законодавства, зокрема, коментовані Цивільний, Земельний, Господарський кодекси.

Далі, після складання графіків проведення тренінгів по областях, було виготовлено для всіх тренерів комплекти тренінгових матеріалів для тренінгів у районах.

Структура тренінгових матеріалів, які отримував кожен учасник тренінгу в районах сама говорить про важливість таких заходів для селян-учасників тренінгу. Зокрема, її складають:

- презентація проекту „Земля і право“;
- орієнтовна програма тренінгу;
- основні нормативні акти;
- земельні відносини. Етапи земельної реформи в Україні;
- нормативно-правове забезпечення реформування земельних відносин;
- Земельний кодекс України: основні інститути;
- паювання;
- конституційні основи розгляду земельних питань;
- система влади та повноваження органів влади;
- органи, уповноважені вирішувати земельні спори;
- місцеве самоврядування в Україні та вирішення земельних питань;
- місцеві державні адміністрації та вирішення земельних питань;
- право громадян на звернення;
- право громадян на інформацію.

Додатково до цих матеріалів, кожен комплект документів, що роздався на тренінгах містив ще й збірник деяких цивільно-правових, цивільно-процесуальних та інших документів, що стосуються земельних правовідносин та пов'язаних з ними спорів, зокрема:

- 1. Типовий договір оренди землі.**
- 2. Типовий договір оренди земельної частки (паю).**
- 3. Зразок листа-повідомлення про заперечення проти продовження раніше укладеного договору оренди землі.**
- 4. Зразок листа-звернення про зміну умов договору оренди земельної ділянки.**
- 5. Угода про розірвання договору оренди земельної ділянки.**
- 6. Зразок заяви щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) єдиним масивом.**
- 7. Зразок скарги на бездіяльність державного органу.**
- 8. Зразок заяви про виплату заборгованості по орендній платі.**
- 9. Зразок позовної заяви про стягнення плати за оренду земельної ділянки.**
- 10. Зразок заяви про виплату компенсації з доходу, отриманого в результаті господарювання на масиві розпайованих земель.**
- 11. Зразок позовної заяви про визнання права на земельну частку (пай).**

## ТРЕНІНГИ В ОБЛАСТЯХ



**В**ідповідно до проекту, тренери, які пройшли спеціалізований тренінг для тренерів, розробили свої локальні тренінги і розпочали роботу в різних районах Вінницької та Хмельницької областей.

Керівництвом проекту було прийняте рішення провести максимально можливу кількість тренінгів в осінньо-зимовий період, до настання весняних польових робіт, коли люди не будуть мати часу ходити на тренінги. Також важливим аргументом щодо найінтенсивнішої роботи з людьми у зимовий період стало те, що земельні проблеми, земельні спори активізуються якраз навесні, коли постає питання, наскільки ефективно використовувались земельні паї, чи не порушено межі ділянок, коли і чим, якої якості насінням засіяно орендарями землі.

Стратегічно рішення видавалось дуже правильним. Адже тренінг, це перший крок до розуміння правових можливостей захисту своїх прав, це отримання певних матеріалів, інформації про місце, де можна отримати консультації чи про органи, які мають згідно закону вирішувати проблеми людини. Після тренінгів у людей з'являється нова інформація, яку слід осмислити та яка потім може дати поштовх до виконання потрібних людині дій.

Проте ми не врахували іншої проблеми — ЗИМИ.

Виявляється зима у Києві та зима у віддаленому подільському селі, це, як кажуть в Одесі, „дві великі різниці“.

Наші тренери зустрілись з такими проблемами, як неможливість дістатись у райони через завірюхи та занесені дороги; холодні, мерзлі приміщення сільських клубів, де навіть скоч на такому холоді не хоче склеювати аркуші паперу, а маркери не хочуть писати; коли через дві години і тренери і учасники замерзали так, що доводилось грітись старим подільським способом „тупаючи ногами“.

Виявилось також, що сільські мешканці спершу досить насторожено ставляться до приїжджих людей і не вірять, що їм можуть щось розказати, дати практичну пораду, аж до написання позовної заяви, напоїти гарячим чаєм з цукерками і за це нічого від селян не вимагати. Не агітувати за якогось кандидата чи партію, не просити земельної ділянки або щось іще.

Лише ближче до завершення тренінгу ці уже, як правило немолоді та натруджені люди, трішки розворушувались, обличчя їх світліли, а юрист, який часто був присутнім на тренінгу, ще довго після нього давав конкретні поради конкретним людям.

Вдячність цих людей нашим тренерам була найкращою винагородою за ті незручності зимового подорожування провінцією, які доводилось терпіти нашим тренерам.

## **ТИПОВА ПРОГРАМА ТРЕНІНГУ ДЛЯ СЕЛЯН**

близько 5-7 годин

- 9:00-9:20**     **I. Вступ.**  
Презентація програми.  
Знайомство учасників. Ознайомлення з програмою тренінгу.  
Визначення очікувань від тренінгу. Правила роботи в групі та вироблення регламенту роботи.
- 9:20-10:00**   **II. Теоретична частина.**  
Загальна характеристика законодавства щодо земельних відносин.  
Основні інститути земельного права. Оренда. Паювання.  
Держреєстрація.  
Функції нотаріату у земельних відносинах.  
Органи влади, що уповноважені розглядати земельні питання.
- 10:00-10:30**   **III. Розгляд проблем учасників (метод майстерні).**
- 10:30-11:30**   **IV. Практичні завдання (заняття в малих групах).**
- 11:30-11:50**   *Перерва.*
- 11:50-13:20**   **V. Презентації з аналізом.**
- 13:20-14:00**   **VI. Відповіді на проблемні питання.**
- 14:00-14:30**   Підведення підсумків.
- 14:30**         *Обід.*

## ВІННИЦЬКА ОБЛАСТЬ



**Тренінги проведено в 13 районах області: Вінницький – 4, Немирівський – 1, Жмеринський – 3. Тиврівський – 3, Хмільницький – 2, Томашпільський – 1, Літинський – 1, Калинівський – 1, Липовецький – 1, Барський – 2, Іллінецький – 1.**  
**Всього учасників – 420 осіб.**



| №   | Місце проведення                | дата     | К-ть учасників | Тренери                                     |
|-----|---------------------------------|----------|----------------|---------------------------------------------|
| 1.  | м.Вінниця                       | 20.10.04 | 21             | О.Врублевський<br>А.Ткачук<br>М.Храновський |
| 2.  | м.Немирів                       | 11.12.04 | 10             | М.Бардин, Н.Ляшук                           |
| 3.  | м.Жмеринка                      | 18.12.04 | 8              | М.Бардин, Н.Ляшук                           |
| 4.  | м.Вінниця                       | 19.12.04 | 21             | М.Бардин, Н.Ляшук                           |
| 5.  | с.Стрижавка, Вінницький р-н     | 21.01.05 | 23             | М.Бардин, Н.Ляшук                           |
| 6.  | с.М.Крушлинці, Вінницький р-н   | 22.01.05 | 15             | М.Бардин, Н.Ляшук                           |
| 7.  | с.Бушинка, Тиврівський р-н      | 23.01.05 | 19             | М.Бардин, Н.Ляшук                           |
| 8.  | м.Хмільник                      | 28.01.05 | 19             | М.Бардин                                    |
| 9.  | м.Станіславчик, Жмеринський р-н | 19.02.05 | 14             | Н.Ляшук, А.Вишняк                           |
| 10. | с.Северинівка, Жмеринський р-н  | 20.02.05 | 24             | Н.Ляшук, А.Вишняк                           |
| 11. | с.Голодьки, Хмільницький р-н    | 25.02.05 | 17             | Н.Ляшук, О.Демидова                         |
| 12. | с.Сутиски, Тиврівський р-н      | 26.02.05 | 18             | Н.Ляшук, О.Демидова                         |
| 13. | с.Ворошилівка, Тиврівський р-н  | 27.02.05 | 25             | Н.Ляшук,<br>О.Демидова                      |
| 14. | с.Липівка, Томашпільський р-н   | 11.03.05 | 31             | Н.Ляшук, А.Вишняк                           |
| 15. | с.Стадниця, Вінницький р-н      | 12.03.05 | 25             | Н.Ляшук, А.Вишняк                           |
| 16. | сел. Літин                      | 19.04.05 | 22             | С.Хропот, О.Матусяк                         |
| 17. | м.Калинівка                     | 20.04.05 | 27             | С.Хропот, А.Вишняк                          |
| 18. | м.Липовець                      | 18.05.05 | 24             | С.Хропот, Н.Ляшук                           |
| 19. | м.Бар                           | 19.05.05 | 16             | Н.Ляшук, О.Матусяк                          |
| 20. | м.Іллінци                       | 20.05.05 | 16             | Н.Ляшук, О.Матусяк                          |
| 21. | м.Бар                           | 01.06.05 | 25             | О.Матусяк, Н.Ляшук                          |

## ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ



*Тренінги проведено в: Хмельницькому р-ні – 3, Ізяславському р-ні – 1, Волочиському – 1, Білогірському – 1, Старокостянтинівському – 1, Старосинявському – 1, Деражнянському – 1, Летичівському – 1, Кам'янець-Подільському – 1. Чемеровецькому – 1, Славутському – 1, Шепетівському – 1, Городоцькому – 1, Новоушицькому – 1, Дунаєвецькому – 1. Красилівському – 1, Вінківському – 1, Ярмолинському – 1.*

**Всього взяло участь у тренінгах у Хмельницькій області – 459 осіб**

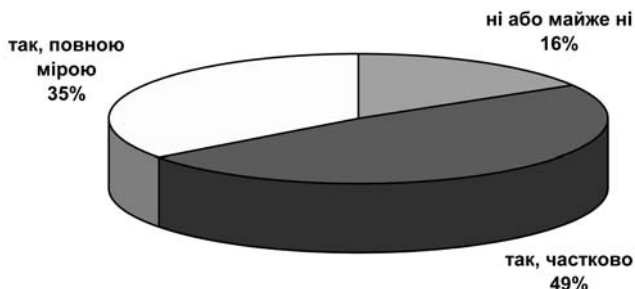
| №   | Місце проведення        | дата     | К-ть учасників | Тренери                                 |
|-----|-------------------------|----------|----------------|-----------------------------------------|
| 1.  | м.Хмельницький          | 21.10.04 | 23             | О.Врублевський, А.Ткачук, М.Храновський |
| 2.  | м.Ярмолинці             | 26.11.04 | 27             | С.Хропот, О.Матусяк,                    |
| 3.  | сел. Вінківці           | 27.11.04 | 22             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 4.  | м.Красилів              | 17.02.04 | 20             | С.Хропот, А.Залужний                    |
| 5.  | м.Хмельницький          | 18.12.04 | 21             | С.Хропот, А.Залужний                    |
| 6.  | м.Дунаївці              | 11.01.05 | 20             | М.Бардин, Н.Ляшук                       |
| 7.  | м.Нова Ушиця            | 12.01.05 | 24             | М.Бардин, Н.Ляшук                       |
| 8.  | м.Городок               | 27.01.05 | 24             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 9.  | м.Шепетівка             | 28.01.05 | 22             | С.Хропот, А.Залужний                    |
| 10. | м.Славута               | 29.01.05 | 20             | С.Хропот, А.Залужний                    |
| 11. | м.Чемерівці             | 25.02.05 | 22             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 12. | м.Кам'янець-Подільський | 26.02.05 | 21             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 13. | сел.Летичів             | 05.03.05 | 25             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 14. | сел.Деражня             | 04.03.05 | 32             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 15. | сел.Стара Синява        | 18.03.05 | 22             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 16. | м.Старокостянтинів      | 19.03.05 | 24             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 17. | сел.Білогір'я           | 25.03.05 | 22             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 18. | м.Волочиськ             | 26.03.05 | 20             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 19. | м.Хмельницький          | 16.04.05 | 19             | С.Хропот, О.Матусяк                     |
| 20. | м.Ізяслав               | 15.04.05 | 29             | С.Хропот, О.Матусяк                     |

## ТРЕНІНГИ ТА РЕЗУЛЬТАТИ



Після проведення тренінгів для сільських жителів Вінницької та Хмельницької областей протягом листопада 2004 року — квітня 2005 року, у липні 2005 року їм було запропоновано заповнити анкету з метою оцінки рівня застосування отриманих знань. Анкета містить 7 запитань із фіксованими відповідями („так“, „ні“, „не знаю“, „частково“) та можливості надання коментарів як по кожному запитанню, так і щодо тренінгу в цілому. Кількість опрацьованих анкет становить 311 (або 36% від всіх учасників тренінгів).

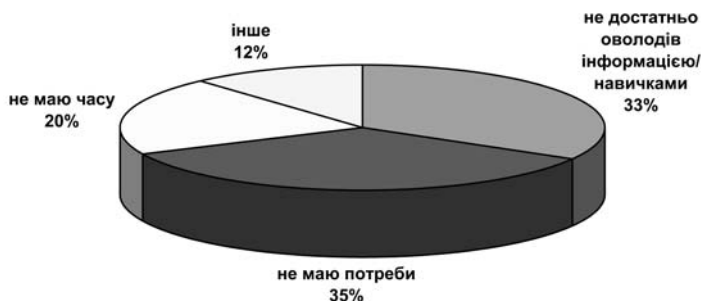
На запитання перше „Чи використовували Ви інформацію, отриману під час тренінгу щодо правових форм власності?“ були отримані такі відповіді:



111 чоловік (або 36%) дали наступні пояснення, які можна умовно згрупувати у дві групи. Учасники, які:

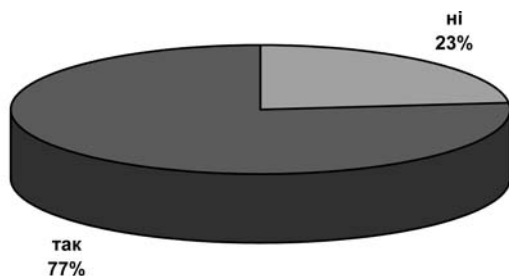
- 1) не використали отриману інформацію (25 чол. або 23%) зазначили такі причини як — відсутність потреби (6); зникнення потреби (4); відсутність часу (3); нерозуміння законів (2); невпевненість у власних силах (1); без пояснення причини, але з бажанням використати її найближчим часом (9);
- 2) використали отриману інформацію (86 чол. або 77 %) зазначили як вони використали її. Це — для вирішення земельних проблем: приватизації (14), розпаювання (22), розмежування (4), оренди землі (10) (загальна кількість = 50 чол.), оформлення чи переоформлення договорів спадщини (13); стягнення заборгованості по орендній чи заробітній платні (5), збагачення власного досвіду (6) або поділились інформацією (5) із підлеглими, співпрацівниками, малознайомими людьми; вирішення власних проблем, які не були зазначені (7).

Відповіді на **запитання друге „Якщо Ви не використовували інформацію, надану під час тренінгу, то чому?“** містить пояснення

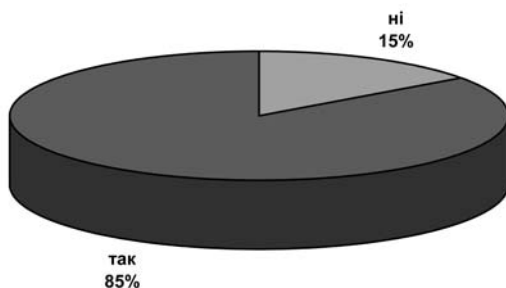


причин, не зазначених у фіксованих відповідях, які заважають зацікавленим у вирішенні особистого питання отримати позитивний результат. Таким поясненням є зневіреність у власних силах і владі (4) та відсутність інформації з особистого питання(1).

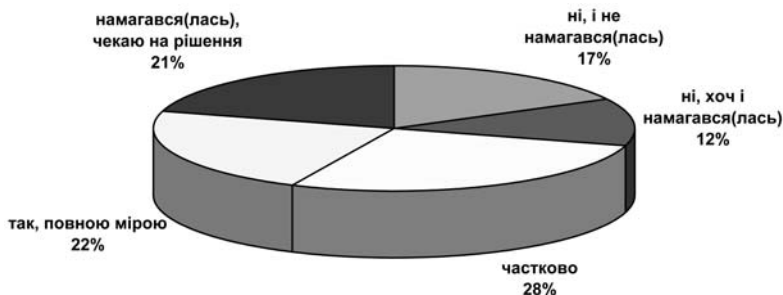
Що ж до того **чи ділились учасники тренінгу отриманою інформацією на тренінгах (запитання третє)**, була отримана наступна картина:



На запитання щодо **надії по вирішенню земельних проблем (запитання четверте)**, учасники відповіли наступне:



Опитувані прокоментували свої відповіді на **запитання** п'яте „**Чи змогли Ви вирішити свої земельні питання/проблеми завдяки отриманим під час тренінгу знанням?**“. В результаті опрацювання анкет (183 чол. або 59%)

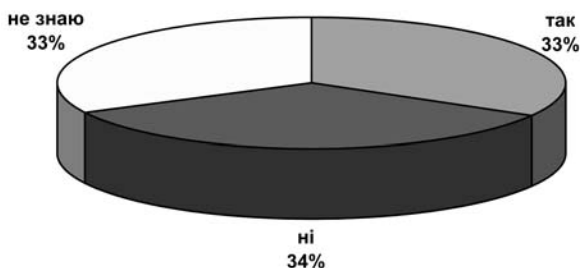


отримали певну картину практичної цінності тренінгових знань, розділивши учасників на групи тих, які:

- 1) не вирішили проблеми (71 чол. або 39%) з наступних причин: зникнення проблеми (13), через опір влади (17); невпевненість у власних силах (8), незнання шляхів вирішення питання (до кого звертатись, потрібних документів, послідовності розгляду, законів (9), браку інформації (5), або з невідомої причини, але плануючи використати їх у майбутньому для вирішення питань кредитування, оренди землі, с/г механізмів (17), відсутність часу (2);
- 2) успішно застосували отримані знання (102 чол. або 56%) щодо: оформлення документів по оренді, приватизації землі та майна, спадщині (43); під час приватизації земельної ділянки (17), розпаювання (11), організації виробництва (2), оренди (5) (загальна сума=35); судового розгляду спірних питань власності нерухомості, повернення заборгованості по зарплатні та орендній платні, відшкодування збитків (22); а також для надання консультацій (2);
- 3) застосували знання, але результат розгляду не відомий і питання ще опрацьовується (10 чол. або 5%).

Таким чином близько 2/3 справ успішно вирішилися або знаходяться в процесі вирішення. Вражає факт, що велика кількість невирішених справ пов'язана із перешкодами з боку влади. Досить багато питань не вирішуються через задовільну поінформованість опитаних, що, звичайно, впливає на їх впевненість у власних силах.

**На шосте запитання опитувані прокоментували питання стосовно необхідності отримання додаткової інформації із даної теми.**



По-перше, актуальною є потреба у друкованій літературі з питань, які розглядалися на тренінгу та з базових земельних питань, а також з організації с/г підприємств, фермерських питань. По-друге, погане знання законів викликає у опитаних невпевненість у власних правах (потребують інформації про земельні права селянина, землевласника, приватизатора), а значить і можливостях (перелік процедур з питання сервітизму, вирішення спірних питань, процедуру оренди приміщення або землі і можливі інші об'єкти оренди), бажання отримати подібну інформацію у доступному для розуміння вигляді, бути в курсі всіх змін і законодавчих нововведень, мати посилання на статті у законах про приватизацію, успадкування землі. Частково зрозумілою стає невпевненість деяких учасників у власних силах, яка ускладнюється відсутністю інформації про контактні посадові особи, які можуть надавати реальну консультативну допомогу в суді або юридичну допомогу на місцях.

У Коментарях щодо тренінгу є багато слів подяки за надання цікавої та корисної інформації (22), побажання освітити більше коло питань і збільшити аудиторію слухачів (14), пропозиція відкрити у районах консультативні пункти, задовольнити потребу у юристах у сільрадах (3), невдоволеність корумпованістю органів влади (6), поганою поінформованістю про земельні закони, їх недосконалістю (6), великою відстанню до органів, які вирішують правові питання. Лише 2 зауваження мали негативний характер: що корисніше було б заплатити за послуги юриста і рекомендація провести подібний тренінг для працівників земельних правлінь.

Як показали результати опитувань учасників тренінгів, значна частина проблем сільського мешканця ховається у зневірі у своїх силах і у можливостях бути почутим владою. В свою чергу ця невпевненість у власних силах породжується відсутністю елементарних знань своїх прав

та юридичних механізмів їх захисту. Тренінги дали можливість багатьом людям повірити у власні сили. Той, хто спробував вирішувати свої проблеми після тренінгів юридичними механізмами, отримав можливість побачити, що свої права можна захистити. Результати судових розглядів справ за позовами селян показують, що селяни праві, саме їх права порушуються і суди приймають в основному справедливі рішення. Правда виникають проблеми з їх виконанням, але це уже інша проблема, яка також вирішується правовими методами.

Тренінгова хвиля мала розбудити людей, переконати їх у своїх можливостях та можливостях права. Цього було досягнуто відповідно до ресурсних можливостей проекту.



## КОНСУЛЬТАЦІЙНІ БУДНІ

**Н**езважаючи на те, що про відкриття офісів в областях і проведення там прийомів громадян та надання безкоштовних консультацій було оприлюднено через місцеві ЗМІ, напочатку люд досить насторожено віднісся до таких послуг.



**У Вінницькій області було надано 81 виїзну консультацію, у Хмельницькій — 79, всього отримали поради та допомогу у підготовці необхідних юридичних документів 813 осіб.**

Тренінги фактично стали дуже важливим елементом поширення інформації про можливість отримання безкоштовних консультацій. Люди потягнулись до наших регіональних юристів, а юристи до людей.

Адже організатори проекту розуміли, що не всі селяни, які потребують поради зможуть приїхати із віддалених сіл та районів до обласного центру. Саме тому проект передбачав і надання виїзних консультацій регіо-

нальними юристами, які працювали з проектом, та додатково залученими спеціалістами, які змогли значно розширити географію та глибину надання консультаційних послуг населенню подільських областей.

У Вінницькій області було надано 81 виїзну консультацію, у Хмельницькій — 79, всього отримали поради та допомогу у підготовці необхідних юридичних документів 813 осіб.

Результати реалізованого проекту засвідчили, що громадяни переважно звертаються за юридичною допомогою з таких питань:

- оренда земельних та майнових паїв, проблеми, пов'язані із своєчасністю орендної плати;
- особливості розпаювання та приватизації земель (майна) колективних господарств;
- набуття та припинення права на землю, у т. ч. успадкування земельних ділянок, часток (паїв);
- порядок видачі державних актів на право власності на землю.

## ПРОЧИТАВ САМ — ПЕРЕДАЙ ІНШОМУ (ВИДАВНИЧА ДІЯЛЬНІСТЬ ПРОЕКТУ)



**В**ідповідно до ідеї довготривалого використання проекту мешканцями сільських районів України, командою проекту було підготовлено та видано загальним накладом 18 000 примірників шість невеликих, але інформаційно-наповнених брошур із систематизованими відповідями на запитання, які є найбільш типовими і найбільш важливими для людей.

Ці брошури поширювались кількома способами: на тренінгах і консультаціях, через регіональні офіси, через мережу представництв комітету виборців України по різних областях України.



**„Оренда землі“ /  
Автори — упорядники: Артеменко В.П.,  
Врублевський О.С. -  
К.: Інститут громадянського суспільства: ТОВ „ІКЦ**

**„Леста“, 2005. — 56 с.**

Земельні орендні правовідносини в Україні регулюють Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закони України „Про оренду землі“, „Про плату за землю“, інші закони України, Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України з цього

питання, інші нормативно-правові акти та договори оренди землі.

У цій брошурі подано найбільш поширені запитання, які виникають у повсякденному житті землевласника (землекористувача) та наведено короткі обґрунтовані відповіді, які дадуть вам змогу з'ясувати основні положення земельного, податкового та іншого законодавства, що стосуються сучасних орендних правовідносин.

### ПЕРЕЛІК, ВИСВІТЛЕНИХ ПИТАНЬ:

Що собою являє земельна частка (пай)?

Що собою являє земельна ділянка?

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

Які права має власник земельної ділянки?

Які права і обов'язки має власник земельної ділянки?

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

Що собою являє оренда землі?

Що таке договір оренди землі?

Хто може укладати договір оренди землі? Хто такі орендодавець і орендар земельної ділянки?

Що потрібно зробити для передачі землі в оренду?

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

На який строк земельну ділянку може бути передано в оренду?

З ким потрібно укладати договір оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок на території

сільської ради? Чи існують будь-які нормативні обмеження щодо строку оренди таких земельних ділянок?

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

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

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

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

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

Чи є нормативно передбаченою можливість передачі земельної ділянки в оренду особистому селянському господарству? Хто повинен підписати договір оренди зі сторони особистого селянського господарства?

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

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

## **ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

Як правильно укласти договір оренди землі?

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

Які права й обов'язки мають орендодавець та орендар?

Чи підлягають договори оренди землі спеціальній реєстрації?

Чи потрібно нотаріально посвідчувати договір оренди землі?

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

Які документи потрібні для реєстрації договору оренди землі?

Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки?

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

З якого моменту орендар може приступити до оренди земельної ділянки?

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

Яким чином можна розірвати договір оренди землі? Які наслідки має розірвання договору оренди землі?

Чи може орендодавець в односторонньому порядку розірвати договір оренди землі?

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

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

Що собою являє поновлення договору оренди землі?

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

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

Яким чином здійснюється передача земельної ділянки в оренду?

## **ОРЕНДНА ПЛАТА**

Що собою являє орендна плата?

В якій формі може здійснюватись орендна плата за землю?

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

Які існують обмеження щодо орендної плати?

Договір оренди у судовому порядку було визнано недійсним. Чи підлягає поверненню орендодавцем орендареві отримана орендна плата?

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

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

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

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

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

### **ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ СУБОРЕНДИ**

Що собою являє суборенда землі?

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

Чи можна передати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення?

### **СПЛАТА ПОДАТКІВ**

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

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

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

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

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

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



### **ІНШІ ПИТАННЯ**

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

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

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

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

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

Чи можна успадкувати право на оренду землі?

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

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

### **ЗБІРНИК деяких цивільно-правових, цивільно-процесуальних та інших документів, що стосуються земельних орендних правовідносин:**

1. Типовий договір оренди землі.
2. Типовий договір оренди земельної частки (паю).

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

4. Зразок листа-звернення про зміну умов договору оренди земельної ділянки.

5. Угода про розірвання договору оренди земельної ділянки.

6. Зразок заяви про виплату заборгованості по орендній платі.

7. Зразок позовної заяви про стягнення плати за оренду земельної ділянки.



**„Приватизація землі“ / Автори — у п о р я д н и к и :  
Артеменко В.П.,  
Врублевський О.С.-  
К: Інститут грома-  
дянського суспіль-  
ства: ТОВ „ІКЦ „Леста“, 2005.  
— 56 с.**

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 чого 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.

## **ПЕРЕЛІК, ВИСВІТЛЕНИХ ПИТАНЬ:**

### **ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ПОНЯТТЯ ТА ЕТАПІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРЬСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Що таке приватизація землі?

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

### **ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)**

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

Хто має право отримати земельну частку (пай)?

Кого слід вважати колишніми членами КСП?

Які документи посвідчують право на земельну частку (пай)?

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

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

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

Що потрібно зробити власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) для отримання земельної ділянки на місцевості?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Що має зазначатись в такому оголошенні?

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

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

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

Що таке державний акт на право приватної власності на землю?

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

Чи потрібно сплачувати вартість землепорядних робіт, необхідних для виділення земельної частки (паю) в натурі та виготовлення державного акта на право власності на землю?

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

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

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

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

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

Як можна вплинути на землепорядну організацію, якщо вона зволікає з виготовленням технічної документації до державного акта на право власності на землю?

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

Чи може сьогодні застосовуватись спрощена процедура виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), що передбачена 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?

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

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

### **ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Що таке цільове призначення земельної ділянки?

Де зазначається цільове призначення конкретної земельної ділянки?

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

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

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?

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

Які підстави та процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?

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

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

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?

Що таке межа земельної ділянки та який порядок її встановлення?

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

Що таке межові знаки?

Чи можна виділити групі власників їхні земельні ділянки єдиним масивом?

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

Які підстави виділення земельної ділянки єдиним масивом?

Яким чином здійснюється виділення земельних ділянок єдиним масивом?

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

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

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

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

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

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?

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

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

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

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

Чи можуть передаватись у приватну власність землі лісового фонду?

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

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

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

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)?

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?

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

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

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?

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

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?

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



**„Все про земельний сервітут“ / Автори — упорядники: Артеменко В.П., Врублевський О.С. К: (Інститут громадянського суспільства: ТОВ „ІКЦ „Леста“, 2005. — 24 с.**

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

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

Для усунення обмежень прав власників чи землекористувачів щодо користування земельними ділянками, (пов'язаних з місцезнахо-

дженням та розміром ділянок), новим Земельним кодексом України (далі — ЗКУ), введеним в дію 1 січня 2002 р., було відновлено право земельного сервітуту. Зазначимо, що інститут земельних сервітутів був невід'ємною частиною законодавства, що діяло на території України до 1917 р., тобто до націоналізації землі, введення режиму права виключної державної власності на землю і скасування всіх інших видів прав на землю, включаючи і право земельного сервітуту.

З моменту введення в дію чинного ЗКУ минуло більше трьох років. Проте поняття земельного сервітуту для пересічного громадянина досі залишається новим і не до кінця зрозумілим. Тенденція збільшення кількості власників земельних ділянок невинно розширює коло громадян, які починають поступово проявляти інтерес до поняття земельного сервітуту. Про це свідчить збільшення кількості звернень землевласників та землекористувачів за роз'ясненнями до юристів проекту „Земля і право“.

У цій брошурі висвітлено основні питання щодо встановлення і дії земельного сервітуту, а також практичних аспектів його застосування.

### **ПЕРЕЛІК, ВИСВІТЛЕНИХ ПИТАНЬ:**

Що таке земельний сервітут?

У чому полягає зміст земельного сервітуту?

Хто має право на встановлення земельного сервітуту?

Що є умовою та підставою для встановлення земельного сервітуту?

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

Що таке постійний земельний сервітут?

Що таке строковий земельний сервітут?

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

У який спосіб має здійснюватись земельний сервітут?

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

З якого моменту виникає право земельного сервітуту?

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

Що таке пануюча та обслуговуюча земельні ділянки?

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

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

Хто визначає яким бути земельному сервітуту — платному чи безоплатному?

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

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

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

Що повинна довести у суді особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту, у разі недосягнення домовле-

ності щодо його встановлення?

Що таке договір земельного сервітуту?

Чи передбачено чинним законодавством формув типового договору земельного сервітуту?

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

Хто здійснює державну реєстрацію договорів земельного сервітуту?

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

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

Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



**„Розгляд і вирішення земельних спорів“ /  
Автори — упорядники: Артеменко В.П.,  
Врублевський О.С. —  
Інститут громадянського суспільства:  
ТОВ „ІКЦ „Леста“, 2005. — 28 с.**

Відповідно до Конституції України право власності на землю є гарантованим за умови, що це право було набуто і реалізується суб'єктами такого права виключно відповідно до закону (ст. 14). У разі порушення цього права кожному гарантується його захист у суді (ст. 55). Не позбавлені такого права й особи, які є постійними чи тимчасовими користувачами землі.

Чинне земельне і цивільно-процесуальне законодавство виз-

начає процедури відповідно поза-судового та судового захисту прав землевласників та землекористувачів у разі виникнення земельного спору.

Становлення і розвиток сучасних земельних правовідносин, що супроводжуються поступовим збільшенням кількості власників земельних ділянок, передусім виділених на основі земельних часток (паїв), характеризується й збільшенням кількості різного роду спорів, що виникають у зв'язку з реалізацією права власності чи землекористування. За таких обставин зростає й кількість землевласників (землекористувачів), які потребують захисту своїх прав та законних інтересів.

### **ПЕРЕЛІК, ВИСВІТЛЕНИХ ПИТАНЬ:**

Що таке земельні спори?

Що відносить чинний Земельний кодекс України до земельних спорів?

Ким вирішуються земельні спори?

Яка категорія земельних спорів вирішується виключно судом?

Які земельні спори підлягають вирішенню органами місцевого самоврядування?

Які земельні спори вирішуються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

До якого конкретного органу місцевого самоврядування чи органу з питань земельних ресурсів може звертатися заінтересована особа із заявою про розгляд і вирішення земельного спору?

На підставі якого документу розпочинається розгляд земельних спорів у позасудовому порядку?

Що може бути причиною подання заяви про вирішення земельного спору?

Що має бути зазначено у заяві про розгляд і вирішення земельного спору у позасудовому порядку та які документи слід долучити до такої заяви?

Протягом якого строку має бути розглянуто земельний спір у позасудовому порядку?

За якою процедурою здійснюється розгляд земельних спорів у позасудовому порядку?

Що таке порушення земельного спору?

Що таке підготовка до розгляду земельного спору?

Що таке розгляд та розв'язання земельного спору?

Які права та обов'язки мають сторони під час розгляду земельного спору у позасудовому порядку?

В який термін прийняте рішення має бути передано сторонам земельного спору?

Що таке виконання рішення щодо земельного спору?

Хто здійснює виконання рішень, прийнятих за результатами розгляду земельних спорів у позасудовому порядку?

Що таке оскарження рішення по земельному спору?

Чи є обов'язковим для сторін спору відповідне рішення органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

Протягом якого строку сторона спору, яка не погоджується з прийнятим рішенням, може оскаржити його у суді?

Чи може виконання рішення по земельних спорах бути призупинено або продовжено його термін?

В яких випадках і ким відшкодовуються збитки або втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства?

Чи є вичерпним, визначений чинним ЗКУ, перелік земельних спорів, що належать до компетенції суду?

До якого суду належить звертатися громадянинові у разі виникнення земельного спору?

З яким процесуальним документом повинен звертатися громадянин до суду для вирішення земельного спору — позовною заявою чи скаргою?

Що має бути обов'язково відображено у позовній заяві?

Як потрібно сформулювати зміст позовних вимог у позовній заяві?

Які документи (їх копії) необхідно долучити до позовної заяви?

Чим визначається ціна позову та хто її встановлює?

Що слід розуміти під письмовими доказами?

Чи потрібно сплачувати державне мито за подання позовної заяви чи скарги до суду?

В яких випадках суд може відмовити у прийнятті позовної заяви до провадження?

Які наслідки подання позовної заяви, що не відповідає вимогам закону?

Що таке позовна давність та з якого моменту починається її перебіг?

Протягом якого строку земельний спір має бути вирішений судом?

Якими правами користуються сторони під час вирішення земельного спору судом?

Які додаткові витрати (окрім сплати державного мита) може понести позивач у зв'язку із розглядом і вирішенням судом земельного спору?

Що собою являє судовий розгляд та яку роль відіграють у ньому сторони земельного спору?

У чому полягає сутність підготовчої частини судового засідання?

У чому полягає сутність дослідження обставин справи і перевірки доказів?

У чому полягає сутність судових дебатів?

Що таке репліка?



У чому полягає сутність постановлення і оголошення рішення?

Чи можна оскаржити рішення суду, прийняте за результатами розгляду земельного спору?

Що таке апеляційне провадження?

Що таке касаційне провадження?

Що таке нововиявлені обставини?

Що таке виняткові обставини?



**„Цивільно-правові угоди щодо землі“ /  
Автори — упорядники: Артеменко В.П.,  
Врублевський О.С. —  
: Інститут громадянського суспільства:**

**ТОВ „ІКЦ „Леста“ 2005. — 56 с.**

Цивільно-правові угоди є діями щодо встановлення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків з приводу землі як природного об'єкта та нерухомого майна. Порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі визначаються Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, законами, нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів та Президента України.

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати такі види цивільно-правових угод, зокрема: договір оренди; договір купівлі-продажу; договір міни; договір дарування; договір застави; договір встановлення сервітуту та заповіт (спадковий договір).

Укладення кожного з перерахованих вище договорів визначає той обсяг прав і обов'язків, які передаються від власника земельної ділянки іншій стороні.

У цій брошурі наведено відповіді на найбільш поширені запитання, які виникають у пересічних громадян у зв'язку з необхідністю укладення тієї чи іншої цивільно-правової угоди щодо землі. Що стосується відповідей на запитання, які виникають у зв'язку з укладенням договорів оренди землі та встановлення земельного сервітуту, то вони переважно висвітлені у брошурах („Оренда землі“, „Все про земельний сервітут“), які вийшли друком раніше.

### **ПЕРЕЛІК, ВИСВІТЛЕНИХ ПИТАНЬ:**

Що таке цивільно-правова угода щодо землі та у чому полягає її основний зміст?

Якими нормативно-правовими актами регламентується порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі?

Які види цивільно-правових угод щодо землі можна укласти сьогодні?

Які документи підтверджують право власності на земельну ділянку при укладенні цивільно-правових угод?

Що таке договір купівлі-продажу землі?

Які категорії земель можуть і не можуть бути предметом договору купівлі-продажу?

Які вимоги встановлює закон щодо форми та змісту договору купівлі-продажу земельної ділянки?

З якого моменту договір купівлі-продажу земельної ділянки вважається укладеним?

Якої процедури потрібно дотримуватися громадянам під час продажу земельних ділянок державної та комунальної власності?

Щодо яких земель можна укласти договір міни?

Які вимоги встановлені чинним законодавством щодо укладення договору міни земельної ділянки?

Для чого у договорі міни земельної ділянки необхідно зазначати її вартість?

Які види грошових оцінок здійснюються перед укладенням договору міни земельної ділянки?

Чи обов'язково у договорі міни має зазначатися вартість земельної ділянки, що була визначена експертом?

З якого моменту договір міни земельної ділянки вважається укладеним?

Чи можна земельну ділянку окрім міни на рівноцінну земельну ділянку, обміняти на будь-яке інше майно?

Коли до сторін переходить право власності на обмінювані земельні ділянки та/чи інше майно?

Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору міни земельної ділянки?

Які документи необхідно подати нотаріусу для посвідчення договору міни земельними ділянками?

Що таке договір дарування земельної ділянки та у чому полягає його сутність?

Чи визначає чинне законодавство особливий порядок дарування земельної ділянки?

У чому полягає особливий порядок дарування земельної ділянки?

Чи може договором дарування земельної ділянки встановлюватись обов'язок обдаровуваного вчинити певні дії на користь інших осіб?

З якого моменту виникає право власності обдаровуваного на земельну ділянку?

Чи може обдаровуваний відмовитися від подарунку?

Що таке спадкування та які його види передбачені чинним законодавством?

Що таке заповіт, у чому полягає його значення та хто має право його скласти?

Яким чином можна передати земельну ділянку в спадщину?

Що таке секретний заповіт та чим він відрізняється від звичайного?

Чи можна заповісти свою земельну ділянку за секретним заповітом?

В яких випадках потрібні свідки при посвідченні заповіту на земельну ділянку?

Хто може бути свідком, а хто — ні, при посвідченні заповіту на земельну ділянку?

Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки?

В якому розмірі стягується державне мито за посвідчення заповіту щодо земельної ділянки?

Якої послідовності дій необхідно дотримуватися, щоб успадкувати земельну частку (пай) або земельну ділянку?

Чи потрібно вносити зміни до заповіту після заміни сертифіката на державний акт на право власності на земельну ділянку, якщо до складу спадщини було включено право на земельну частку (пай)?

Чи буде вважатись законним заповіт, який був посвідчений секретарем виконкому сільської ради? Якщо так, то які тоді підстави передбачає чинне законодавство для визнання заповіту недійсним?

Спадкодавець склав заповіт про передачу в спадок належної йому земельної ділянки на праві власності. Згодом він склав ще один заповіт, яким заповів частину тієї ж земельної ділянки іншій особі. Чи є дійсним заповіт, який було складено раніше?



Що таке спадкування за законом та у чому полягає його відмінність від спадкування за заповітом?

Скільки існує черг спадкоємців при спадкуванні земельної ділянки за законом та хто входить до цих черг?

Чи можна отримати свідоцтво про право на спадщину земельної частки (паю) або земельної ділянки у приватного нотаріуса?

Чи має право громадянин, який у дитинстві був усиновлений чоловіком, за якого його мати вийшла заміж, на спадкування за законом земельних ділянок після смерті вітчима та матері?

В якому місці відкривається спадщина, якщо громадянин України виїхав на тимчасові роботи за кордон і там помер?

Чи має право спадкоємець земельної ділянки вимагати від її орендаря виплати заборгованої орендної плати, якщо така заборгованість виникла ще за життя спадкодавця?

Чи має право громадянин на спадкування за законом земельних ділянок своїх померлих батьків за походженням, якщо вони були позбавлені батьківських прав відносно нього і такий громадянин у дитинстві був усиновлений іншою сім'єю?

Для яких осіб та в якому розмірі законом передбачена обов'язкова частка у спадщині?

Чи має право громадянин на спадкування за законом земельної ділянки свого діда, якщо єдиний син цього діда і батько такого громадянина помер ще до відкриття спадщини, а на земельну ділянку претендують вдова та двоє рідних братів померлого діда?

Чи можуть троє рідних братів, які мешкають у місті і мають право на спадкування за законом земельної ділянки свого померлого батька, відмовитися від своїх часток у спадщині на користь четвертого рідного брата, який також є спадкоємцем за законом і живе в селі у батьковій хаті?

Чи може громадянка відмовитися на користь свого рідного сина від прийняття

у спадщину частки земельної ділянки, яку батько заповів їй та ще її двом рідним сестрам?

Чи може громадянин вимагати від сільської ради повернення земельних ділянок своїх померлих батьків, якщо земля нещодавно за рішенням суду перейшла до сільської ради?

Чи може спадкоємець отримати спадщину, у т.ч. земельну частку (пай), у разі пропуску ним строку, встановленого законом для прийняття спадщини? Якщо так, то яким чином?

Тітка заповіла належну їй на праві власності земельну ділянку матері свого племінника. Однак, мати померла раніше від тітки, а заповіт змінено не було. Чи може племінник успадкувати цю земельну ділянку замість матері?

Що таке спадковий договір та у чому полягає його сутність?



**„Земельні правовідносини: новели законодавства та їх перспективи“ / Автори — упорядники: Артеменко В.П., Врублевський В.В. :**

**Інститут громадянського суспільства: ТОВ „ІКЦ „Леста“, 2005. — 36 с.**

Про необхідність становлення та розвитку ринку землі в Україні суспільство та нова влада говорять дуже і дуже обережно, відкладаючи розгляд цього питання не один раз. Ця тема є важливою як для окремих громадян, переважно сільських мешканців, так і для всього суспільства. Адже словосполучення „ринок землі“ потенцій-

но містить в собі як перспективу процвітання, так і перспективу втрати останньої надії на цивілізований рівень життя для дуже великої кількості українців. І це добре розуміють українці після багатьох років приватизації по-українськи...

Удосконалення правового регулювання земельних відносин є одним з першочергових завдань реформування аграрного сектора економіки в цілому. Наявні у чинному Земельному кодексі України новели частково вирішили це питання, однак одні з них не можуть бути приведені у дію через відсутність певних нормативно визначених механізмів їх реалізації, інші — не використовуються через незнання їх особливостей.

На нашу думку, висвітлення у цій брошурі низки актуальних питань та огляд відповідних законопроектів дасть можливість зорієнтувати, насамперед, читачів — мешканців сіл та селищ щодо перспективи та реальних можливостей створення ринку землі в Україні, особливостей новел земельного законодавства. Крім цього, брошура допоможе ознайомитися з ідеями, підходами, принципами та основними нормами, які запропонували автори законопроектів та які найближчим часом можуть стати нормами відповідних законів. До цього треба бути готовим усім. Інакше, нерозуміння нових інститутів земельного законодавства та

правових інструментів функціонування ринку землі в Україні може перетворитися у велику проблему для великої кількості українців.

## ПЕРЕЛІК, ВИСВІТЛЕНИХ ПИТАНЬ:

Які новели привніс у земельне законодавство прийнятий Земельний кодекс України?

Чим була викликана необхідність закріплення чинним земельним законодавством новел?

Яким чином землевласник (землекористувач) може більш повно з'ясувати особливості новел земельного законодавства?

Що таке іпотека?

Хто такий іпотекодавець?

Хто такий іпотекодержатель?

Чи передбаченні чинним законодавством особливості щодо іпотеки земельних ділянок?

Які заходи з боку держави були вжиті щодо запровадження іпотечних механізмів у сільському господарстві?

Як питання предмету іпотеки та відносин заставодавця і заставодержателя регулюються чинним законодавством?

Які існують законодавчі заборони щодо передачі в іпотеку земель сільськогосподарського призначення?

Які банки можуть чи будуть здійснювати іпотечне кредитування?

В чому полягає причина підвищеної зацікавленості іпотекою? Чому їй відводиться досить важлива роль у кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників?

Що таке добросусідство?

Яким чином має здійснюватися використання суміжних зелених насаджень?

Як вирішуються питання добросусідства щодо спільної межі та межових знаків?



Що ж передбачають правила добросусідства щодо спільних меж (між сусідніми земельними ділянками)?

Які недоліки мала сертифікатна приватизація?

Які основні проблеми створення ринку землі в Україні?

Чи є стимулюючим чинником становлення та функціонування ринку землі в Україні положення п. 13 Перехідних положень ЗКУ?

Чи існує сьогодні в Україні якийсь нормативний документ, що передбачає розвиток українського села у найближчі роки?

Які проблемні питання земельного законодавства та пов'язані з ним правовідносини потребують нагального вирішення?

Які чинники можуть зумовити скасування мораторію (заборони) на продаж земель сільськогосподарського призначення?

Чи передбачається прийняття Верховною Радою України закону, який регулював би суспільні відносини, пов'язані з ринком землі?

Для чого потрібен ринок земель в Україні?

Які найбільш важливі норми передбачає законопроект „Про ринок земель“?

Які інші законопроекти з питань земельних правовідносин зареєстровані Верховною Радою України?

Які найбільш важливі норми містить законопроект „Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку землі в Україні“?

Які нові положення містить проект Закону України „Про внесення змін до Закону України „Про оцінку земель“?

Видані в рамках проекту брошури, стали нині надбанням тисяч людей не тільки на Поділлі, але й у інших регіонах України. Всі тексти брошур розміщені на інтернет сайті Інституту [www.csi.org.ua](http://www.csi.org.ua) . Будь хто за нашими правилами може

передруковувати наші роботи за дотриманням простих умов: посилення на авторів та видання а також не використання передруку для продажу.

## МАЛЕНЬКІ УСПІХИ У ВЕЛИКІЙ СПРАВІ



**С**отні людей за час діяльності проекту мали змогу отримати фахові консультації, отримати юридичну допомогу у складанні судових документів, чи просто пораду, як вести себе у ситуації, у яку потрапила людина.

Звичайно не усім можна було допомогти, та й не усі були готові до того, аби зробити необхідні кроки для вирішення власної проблеми. Деякі люди, звертаючись до проекту хотіли, щоб усю роботу за них зробили інші. На жаль, ці люди так і не зрозуміли, що вирішення власних проблем, передусім, потрібне їм, і лише власними зусиллями, за сприяння нашого проекту чи інших осіб, органів державної влади та місцевого самоврядування.

**Ось лише кілька випадків реального успіху людей, що звернулись за допомогою до фахівців проекту:**



### **1. До громадської приймальні проекту „Земля і право“ в м. Вінниці звернулася громадянка К., мешканка с.**

**Вінницькі Хутори, яка повідомила, що вона була включена до списків на розпаювання землі, які належали колективному сільськогосподарському підприємству с. Писарівка Вінницького району. Передбачалося, що вона мала отримати на пай близько 3 га землі.**

**Але за сімейними обставинами вона була змушена змінити місце проживання та не довела справу щодо землі до кінця. Декілька місяців тому назад вона повернулася до Вінницької області на постійне проживання та звернулася до органів влади с. Писарівка за інформацією щодо її земельної ділянки. У відповідь вона почула, що за декілька років у селі декілька разів змінилося керівництво, списки втрачені і т. п.**

Юрист проекту під час проведення виїзної консультації відвідав село та зустрівся із головою сільради та місцевим землевпорядником з метою отримання інформації з цього приводу. Крім того, були підготовлені запити до районного управління земельних ресурсів та державного архіву.

Отриманими в підсумку документами було підтверджено право громадянки К. на земельний пай. Наразі підготовлені та передані у відповідні інстанції документи на виготовлення та отримання державного акту на землю.



**2. До кооперативу „Дністер“ с. Березівка Новоушицького району Хмельницької області звернулось з позовом ТОВ „Наддністрянський“ про стягнення вартості 50 га посівів озимої пшениці, які були засіяні товариством восени 2004 р. після розірвання договорів оренди землі і передачі орендованих земель власникам земельних паїв.**

Однак, вартість вказаних посівів не підлягає відшкодуванню позивачу, оскільки при одержанні в оренду від власників земельних та майнових паїв в 2000 р. усіх розпайованих земель колишнього КСП „Дністер“, орендарю були передані в оренду землі вже засіяні озимою пшеницею на площі 200 га. Про таку передачу посівів зазначено в актах приймання-передачі цих посівів від співвласників розпайованого майна КСП „Дністер“ — ТОВ „Наддністрянський“.

Згідно з умовами договору оренди земельних паїв — посіви с/г культури в оренду не передавалися, а їх вартість повинна бути відшкодована власникам земельних та майнових паїв — нинішнім членам кооперативу „Дністер“.

Після представлення відповідачем в судовому засіданні господарського суду Хмельницької області усіх відповідних документів і з'ясування безпідставності позовних вимог ТОВ „Наддністрянський“, керівник товариства з метою затягування судового процесу звернувся з заявою в прокуратуру Новоушицького району про начебто підробку його підпису під актом приймання-передачі.

Відповідно до вимог Господарсько-процесуального кодексу України, суд змушений був призупинити розгляд даної справи, а усі її матеріали направити прокурору району для здійснення перевірки зазначених у заяві директора ТОВ „Наддністрянський“ обставин.

Таким чином, не спромігшись стягнути вартість посівів і зрозумівши усю безпідставність заявлених вимог, керівник підприємства вирішив просто зволікати розгляд даної справи, щоб відтягнути термін винесення не вигідного для себе рішення суду.

Завдяки кваліфікованим консультаціям юриста проекту в Хмельницькій області Рохова О.В., позивач зміг переконати суд в безпідставності позовних вимог ТОВ „Наддністрянський“.



**3. До громадської приймальні проекту "Земля і право" у Вінниці звернувся мешканець м. Вінниці з такою справою: Він та його сім'я вже біля 30 років користуються земельною ділянкою розміром до 10 соток. В 2004 році він вирішив приватизувати цю ділянку, але рішенням сесії Вінницької міської ради йому було передано у власність усього 6 соток землі, а іншу частину ділянки надано в користування терміном на 5 років.**

**Таке рішення ради дуже обурило та насторожило цю людину, адже відразу з'явилися різноманітні підозри, що "хтось уже поклав око" на його ділянку, що в нього її заберуть...**

Після вивчення наданих документів виявилось, що частина земельної ділянки мала цільове призначення як „ділянка сільськогосподарського призначення“. Клієнту було запропоновано звернутися до міської ради з проханням змінити цільове призначення земельної ділянки та підготовлено усі необхідні для цього документи.

На черговій сесії міської ради це прохання було розглянуто, аргументи громадянина були визнані слушними і депутати прийняли рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Зараз готуються документи для приватизації цієї частини ділянки.



## ВАШЕ СЛОВО, ТОВАРИШУ ДЕПУТАТЕ!

**В** процесі реалізації проекту ми побачили багато різних проблем у застосуванні законодавства, у тому числі через контраверсійність правових норм різних законів.

Під час реалізації проекту його командою було виявлено досить суттєву проблему, існування якої породжене невідповідністю деяких положень чинного Земельного кодексу України приписам Цивільного кодексу України. Проблема полягає у тому, що після кожного відчуження земельної ділянки є необхідним виготовлення нового державного акта на право власності на земельну ділянку чи на право постійного користування нею.

В сільських районах України, де літні люди уже одного разу виготовили Державні акти і сплатили за це кошти, постає проблема із земельними ділянками, які ці люди залишають у спадок своїм родичам, а ті в свою чергу не мають фінансової можливості повторно виготовити державні акти, а значить вступити у право власності та укласти нові договори оренди з користувачами цих ділянок. Все це призводить до загострення соціальної напруги у селі, появи цілих масивів земель, які не мають законного (з точки зору Земельного кодексу) власника і не можуть використовуватись.

З метою приведення ст. 126 Земельного кодексу України до положень Цивільного кодексу України, командою проекту було підготовлено законопроект, який передбачає, що право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою посвідчується не лише державними актами, але й цивільно-правовими угодами.

Як свідчить практика, досить часто з моменту укладення цивільно-правової угоди до отримання державного акта минає більше одного року. Протягом цього проміжку часу фактичний власник не може належним чином використовувати належну йому земельну ділянку, що обмежує його конституційні права, гарантовані ст. 41 Конституції України. Крім того, фактичний власник, не маючи юридичного права використовувати таку земельну ділянку, іноді безпідставно зобов'язується податковими органами сплачувати земельний податок, що додатково загострює існуючу проблему.

Нова редакція статті 126 ЗКУ дає змогу сільським мешканцям реально використовувати своє право власності на землю, зменшити витрати коштів, часу на оформлення цього права та знизити корупційні ри-

зики при оформленні державних актів на землю. Ця зміна також наблизить спосіб обороту земельних ділянок до способу обороту нерухомого майна, які найбільше використовуються міськими жителями. Адже при купівлі-продажу нерухомості кожного разу не виготовляється технічний паспорт цієї нерухомості, а договір купівлі-продажу після його реєстрації є остаточною підставою для набуття права власності на цю нерухомість.

Тому, небезпідставно законопроектом передбачається, що право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту реєстрації відповідної цивільно-правової угоди в порядку, визначеному законом, а державний акт повинен додаватися до цивільно-правової угоди у кожному випадку її укладення. Поруч з цим, законопроект передбачає, що перехід права власності на земельну ділянку чи права постійного користування земельною ділянкою не є підставою для виготовлення нового державного акту, окрім випадків, визначених ЗКУ.

Передбачається, що внесення змін до ст. 126 ЗКУ покращить соціально-психологічну ситуацію, насамперед, серед мешканців сіл та селищ, а також сприятиме економії коштів громадян та збільшенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, яка здебільшого виробляється власниками земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, городництва та садівництва.

Законопроект підготовлено відповідно до вимог законодавчої техніки та Регламенту Верховної Ради України. Тепер слово за народними депутатами України, які можуть ухвалити ці зміни в інтересах сотень тисяч людей, а можуть і відхилити його, оскільки нові правила оформлення власності на земельну ділянку призведе до втрати заробітків (десятки мільйонів гривень) тими підприємствами, які виготовляють державні акти на землю після кожної операції із зміни власника цієї ділянки.



**Нова редакція статті 126 ЗКУ дає змогу сільським мешканцям реально використовувати своє право власності на землю, зменшити витрати коштів, часу на оформлення цього права та знизити корупційні ризики при оформленні державних актів на землю.**

# **Проект ЗАКОН УКРАЇНИ „Про внесення змін до статті 126 Земельного кодексу України“**

**Верховна Рада України постановляє:**

**I. Внести до Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27; ВВР, 2005, № 4, ст. 103) такі зміни:**

**1. Частину першу статті 126 викласти у новій редакції:**

„1. Право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами та/чи цивільно-правовими угодами. Право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою, набуті на підставі цивільно-правової угоди, виникає з моменту реєстрації такої угоди в порядку, визначеному законом. Державний акт долучається до цивільно-правової угоди у кожному випадку її укладення. Перехід права власності на земельну ділянку чи права постійного користування земельною ділянкою не є підставою для виготовлення нового державного акта, окрім випадків, визначених цим Кодексом. Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України“.

**II. Кабінету Міністрів України:**

— привести свої нормативно-правові акти у відповідність з цим Законом, а також забезпечити перегляд і скасування міністерствами та відомствами їх нормативних актів, які суперечать цьому Закону.

**III. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.**

**Голова Верховної Ради України.**

# **ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ ДО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ УКРАЇНИ „ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО СТАТТІ 126 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ“**



| Чинна редакція Закону                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Запропонована редакція                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку</b></p> <p>1. Право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчуються державними актами.</p> <p>Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України.</p> <p>2. Право оренди землі оформляється договором, який реєструється відповідно до закону.</p> | <p><b>Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку</b></p> <p>1. Право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою посвідчуються державними актами та/чи цивільно-правовими угодами. Право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою, набуті на підставі цивільно-правової угоди, виникає з моменту реєстрації такої угоди в порядку, визначеному законом. Державний акт долучається до цивільно-правової угоди у кожному випадку її укладення. Перехід права власності на земельну ділянку чи права постійного користування земельною ділянкою не є підставою для виготовлення нового державного акта, окрім випадків, визначених цим Кодексом. Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України.</p> <p>2. Право оренди землі оформляється договором, який реєструється відповідно до закону.</p> |

## ЕПІЛОГ

Проект закінчено. Рік пролетів дуже швидко. На жаль, короткий термін проекту не дав змоги використати весь потенціал організацій-учасників проекту. Певна інерційність системи поширення інформації не дозволяє швидкому охопленню консультаціями широких кіл людей, які цього потребують. Проте обрана тактика стаціонарних та виїзних консультацій, разом із тренінгами та видавничою діяльністю була дуже вірною.

Навіть після завершення проекту, його напрацьовані ресурси будуть продовжувати працювати. Люди, які за допомогою отриманих від проекту консультацій змоги вирішити свої проблеми стають новим ресурсом. Адже їх позитивний приклад надихає інших, а їх знання стають у пригоді для їхніх родичів, друзів, колег.

Команда проекту та всі, хто мав змогу скористатись ресурсами проекту, глибоко вдячні Європейському Співтовариству за підтримку цього проекту.

Ми глибоко віримо, що цей проект, як сотні і сотні інших, що реалізовувались чи будуть реалізовуватись в Україні за підтримки ЄС, створять умови для перетворення України в дійсно демократичну, європейську державу — повноцінного учасника Європейського Союзу.

# ГЕОГРАФІЯ ПРОВЕДЕНИХ ЗАХОДІВ

## Вінницька область

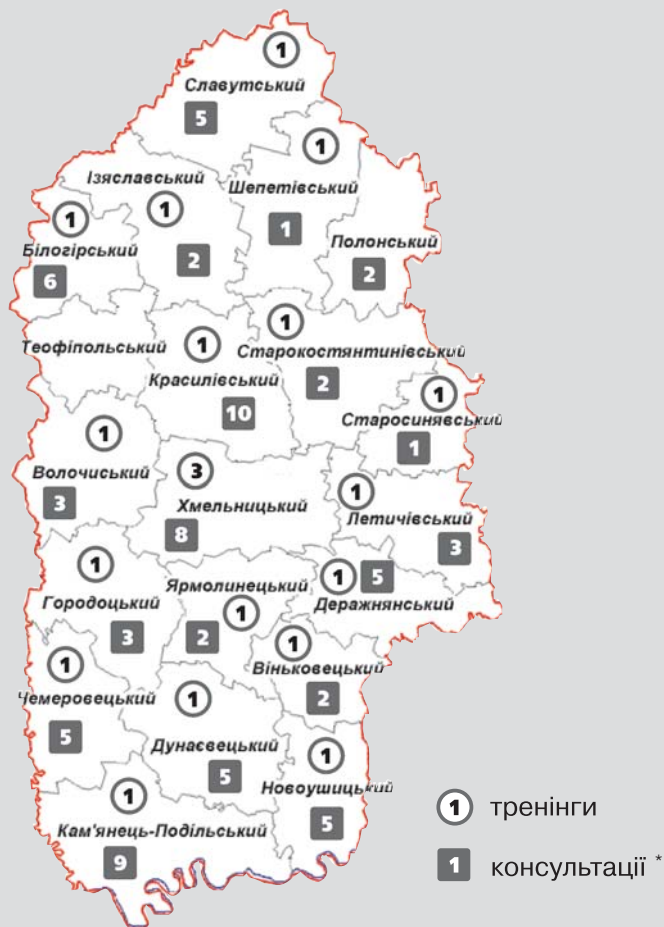


① тренінги

① консультації \*

\* Станом на 1 серпня 2005 р.

## Хмельницька область



\* Станом на 1 серпня 2005 р.

## ФОТОГАЛЕРЕЯ ПРОВЕДЕНИХ ЗАХОДІВ



Тренінг для тренерів, м. Київ 11-12 листопада 2004р.



Тренінг для тренерів, м. Київ 11-12 листопада 2004р.



Прес конференція, м. Вінниця 13 червня 2005 р.



Прес конференція, м. Хмельницький 14 червня 2005 р.



Тренінг, м. Літин 19 квітня 2005 р.



Тренінг, м. Літин 19 квітня 2005 р.



Тренінг для громадських приймалень, м. Хмельницький 21 жовтня 2005 р.



Тренінг для громадських приймалень, м. Вінниця 20 жовтня 2005 р.

# ПОДЯКИ



Україна  
Ворошилівська сільська рада  
Тиврівського району  
Вінницької області

22323, с.Ворошилівка, вул.Леніна, тел. 23-4-21

№  
На № від

23.06.2005 р.

Директору проекту  
"Земля і право"  
ТКАЧУКУ А.Ф.

Шановний пане Ткачук А.Ф.!

Ворошилівська сільська рада висловлює подяку Вам, шановний пане Ткачук А.Ф., за добру справу, яку ви проводите в рамках проекту "Земля і право". Семінар проведений в с.Ворошилівці Тиврівського району пройшов дуже цікаво і корисно.

Дякуємо за цю добру справу.

З повагою

сільський голова с.Ворошилівки

П.П.Лисак



УКРАЇНА

ХМЕЛЬНИЦЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

29016, м. Хмельницький, вул. Кам'янецька, 122/2, тел. 72-63-32

19.08.2005р. № 36/44-1154/05  
На №

Проект "Земля і право"

Враховуючи незначний, а в більшості випадків, низький рівень обізнаності населення району в юридичних питаннях земельної реформи, надання можливості сільському населенню одержати доступ до юридичних консультацій у найбільш актуальний для них сфері земельного законодавства є справою надзвичайно важливою і потрібною.

Тому Хмельницька райдержадміністрація висловлює вдячність організаторам проекту за проведеної в районі роботу з цих питань і побажання продовжувати таку потрібну і корисну для селян справу.

В.о. голови адміністрації

І.Вітвицький

**Шановні керівники  
організацій - засновників та виконавців проекту «  
Земля і право»!**

Від імені мешканців с. Окладне Барського району  
висловлюємо Вам щире подяку за такий чудовий проект,  
котрий дав нам змогу захистити свої права на земельні паї.

За допомогою юриста проекту В. Слишинського ми  
змогли відстояти свій сад та змінити керівництво нашого  
сільськогосподарського підприємства.

**Хай Вам Бог допомагає!**



**УКРАЇНА  
БІЛОГІРСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ  
УПРАВЛІННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА  
І ПРОДОВОЛЬСТВА**

30200, смт. Білогір'я, вул. Шевченка, 46, тел/факс 9-11-06, e-mail: bil\_upr@bg.km.ua

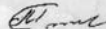
" " 2005 року № \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Проект "Земля і право"**

Проведення в районі тренінгу по проблемних питаннях правового врегулювання земельних відносин та консультування власників земельних і майнових паїв та інших громадян у господарствах району по питаннях правового врегулювання земельних відносин є надзвичайно корисним і актуальним. Враховуючи незначний, а в більшості випадків, зовсім низький рівень обізнаності населення району в юридичних питаннях земельної реформи надання можливості сільському населенню одержати доступ до безкоштовної інформації та юридичних консультацій у найбільш актуальній для них сфері – земельногo законодавства є справою надзвичайно важливою і потрібною.

Хочеться висловити вдячність організаторам проекту за таку допомогу і побажання продовжувати таку потрібну і корисну для селян справу.

Начальник управління  
сільського господарства  
і продовольства Білогірської  
райдержадміністрації



**М.П.Тишук**

Для нотаток



**Для заметок**

# ЗМІСТ



|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Замість прологу                                                                              | 3  |
| Ідея та мета проекту                                                                         | 5  |
| Історія та партнери                                                                          | 7  |
| Хто ми, партнери та виконавці проекту?                                                       | 8  |
| Місце та роль партнерів у реалізації проекту                                                 | 17 |
| Початок проекту                                                                              | 19 |
| „Красо України, Поділля!“                                                                    | 21 |
| „Закон, як дишло“?!                                                                          | 23 |
| Деякі проблемні питання чинного земельного законодавства, які були виявлені юристами проекту |    |
| „Земля і право“ в областях                                                                   | 26 |
| Тренінг для тренерів. Тренери – людям                                                        | 33 |
| Тренінги в областях                                                                          | 35 |
| Тренінги та результати                                                                       | 39 |
| Консультаційні будні                                                                         | 44 |
| Прочитав сам — передай іншому<br>(видавнича діяльність проекту)                              | 45 |
| Маленькі успіхи у великій справі                                                             | 61 |
| Ваше слово, товаришу депутате!                                                               | 64 |
| Епілог                                                                                       | 68 |
| Географія проведених заходів                                                                 | 69 |
| Фотогалерея проведених заходів                                                               | 71 |
| Подяки                                                                                       | 75 |

**Виготовлено ТОВ «ІКЦ Леста»**

Підписано до друку з оригінал-макету 01.09.05

Формат 60x84/16. Гарнітура Times. Папір офсетний.

Умовн.-друк. арк 4,65 Обл.-вид.арк. 3,85. Наклад 1000 прим.