

Читайте, щоб не помилятися!

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС

86006

Ваш КОНСУЛЬТАНТ



Документи • Роз'яснення • Коментарі • Відповіді

Журнал розповсюджується лише за передплатою
Передплатити можна у всіх відділеннях Укрпошти

№ 1 (001) січень 2014 року

НАБУЛО ЧИННОСТІ З 2014-го

НОВИЙ РІК — НОВИЙ ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ МАЙНА

ДОПУСТИМІСТЬ ЗАБУДОВИ НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

Знатимете про неї — уникнете
адміністративних покарань.

ЗАКОНОДАВСТВО ЗМІНЮЄТЬСЯ ХТО Ж НИНІ ПРИЙМАЄ РІШЕННЯ ПРО ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В НАТУРІ?

Про це читайте на 26 сторінці.

ЩО ЗМІНИЛОСЯ :

- в порядку реєстрації платників податків,
- в порядку застосування штрафних санкцій,
- в порядку анулювання платників єдиного податку!

ПРАКТИЧНІ ПОРАДИ БУДУТЬ ЩОНОМЕРА

У цьому випуску:

Як продати земельну ділянку комунальної власності, на якій розміщене комунальне майно?
Як добровільно відмовитися від права постійного користування частиною земельної ділянки?

Алла КАЛЬНІЧЕНКО:

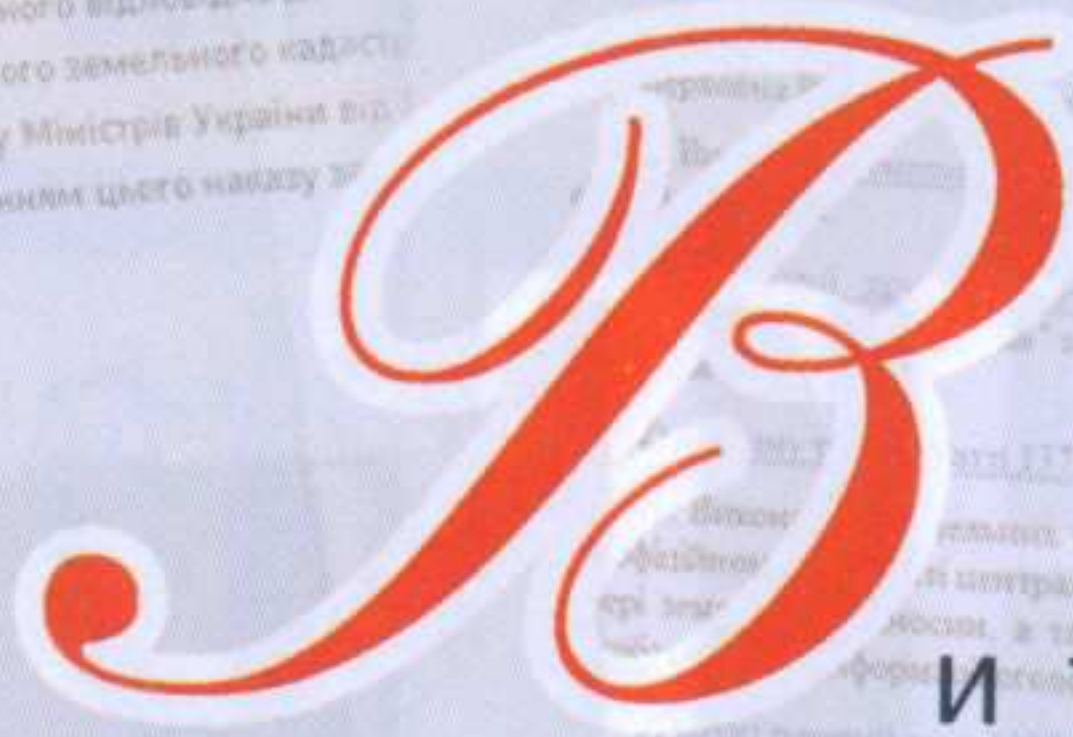
— ТЕМА ЦЬОГО НОМЕРА — **НЮАНСИ
СПАДКУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ
ТА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,
НА ЯКІЙ ВІН РОЗМІЩЕНИЙ.**

Про спадкування сільськогосподарських та інших земель читайте в наступних випусках!



СЛОВО ДО ЧИТАЧІВ

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» — журнал практичний. ПІДВИЩУЙМО СВОЮ ПРАВОВУ ОБІЗНАНІСТЬ!



Видання тримає в руках перший випуск нового практичного журналу «Ваш консультант», на сторінках якого ми намагалися подати якомога більше інформації про зміни в законодавстві, роз'яснення та консультації державних органів влади, фахівців різних галузей, розглянути практичне застосування деяких законів, допомогти знайти відповіді на запитання, що виникають за складних життєвих ситуацій.

Ми вдячні, що ви стали нашими першими читачами. Сподіваємося — наше видання стане для вас корисним у вирішенні багатьох життєвих питань та правильно зорієнтує вас у застосуванні на практиці тих чи інших актів законодавства.

Залучаючи відомих фахівців різних галузей, ми будемо компетентно висвітлювати питання, пов'язані із земельними, господарськими, адміністративними, майновими відносинами, податками. Також публікуватимемо зразки договорів, рішень, звертатимемо увагу на помилки, які допускаються у практичній діяльності.

Ваш консультант — видання адресоване передусім працівникам органів місцевого самоврядування, виконавчої влади, сільським землевпорядникам, юристам, нотаріусам, адвокатам, суб'єктам господарювання і пересічним громадянам.

Щоб журнал став вашим надійним консультантом і помічником, запрошуємо вас до участі в його творенні, а саме: підкажіть теми, діліться досвідом, запитуйте, пропонуйте!

Якщо у цьому першому випуску журналу ви знайшли для себе корисну інформацію, то поділіться нею зі своїми друзями, знайомими, колегами. Адже вона може бути корисною і для них.

Журнал виходить щомісяця.

З великою повагою і увагою до вас
відповідальний за випуск

Юрій ЖУРИК,
кандидат юридичних наук, доцент

Передплатний індекс журналу **86006**

Поштова адреса редакції журналу:

вул. Луначарського, 12-58,
м.Київ-02, 02002

Листуйтеся з нами через мережу Інтернет:

vash-konsultant@ukr.net

Хто не встиг передплатити «Ваш консультант» на перші місяці 2014 року через поштові відділення — звертайтеся до редакції.

ПОДАТКОВИЙ
КОДЕКС
УКРАЇНИ

У НОМЕРІ

2 НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ. КОРОТКИЙ ОГЛЯД

ЗАКОН І ПРАКТИКА. НЮАНСИ СПАДКУВАННЯ

5 Алла КАЛЬНІЧЕНКО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, РОЗМІЩЕНА НА НІЙ НЕРУХОМЕ МАЙНО. ХТО І ЯК СПАДКУЄ ЇХ?

1. СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- Необхідні правовстановлюючі документи для спадкування
- Видача свідоцтва про право на спадщину та реєстрація прав відбуваються одночасно
- Спадкування частки у праві спільної власності на земельну ділянку
- Спадкування земельної ділянки незареєстрованої у Державному земельному кадастрі
- Спадкування права оренди на земельну ділянку

2. СПАДКУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

- Житловий будинок розміщений на неприватизованій земельній ділянці. У власність переходить тільки будинок
- Житловий будинок недобудований. Право власності на нього у спадкоємців не виникає
- Житловий будинок неоформлений. Такий будинок не успадковується

3. ВІДУМЕРЛА СПАДЩИНА

- Суд визнав майно відумерлим. Воно стає власністю територіальної громади

4. СТРОК ДЛЯ ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ ПРОПУЩЕНО

- «Запізнілий» спадкоємець ще має кілька можливостей

9 Алла ЯЦУЛЯК СПАДКОВИЙ ДОГОВІР — РОЗПОРЯДЖЕННЯ НЕ ЛИШЕ НА ВИПАДОК СМЕРТІ

ЖИТТЄВІ СИТУАЦІЇ

12 Як стати незалежним від іншого співвласника успадкованої земельної ділянки?

12 Успадковуються два будинки. Спадкоємці не можуть безоплатно приватизувати дві земельні ділянки, на яких вони розміщені

ДИСКУСІЯ ТРИВАЄ

13 Чи зобов'язують нотаріусів надавати послуги щодо оформлення спадщини безпосередньо у селах?

ЕЛЕКТРОННЕ УРЯДУВАННЯ. НОВОВВЕДЕННЯ

14 ЗВЕРНУТИСЯ ДО ДЕРЖАВНИХ ОРГАНІВ ВІДТЕПЕР МОЖНА В ЕЛЕКТРОННІЙ ФОРМІ

15 АДМІНІСТРАТИВНІ ПОСЛУГИ: СПРОЩЕНИЙ ДОСТУП ЧЕРЕЗ ПОШТУ

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

16 ПРО ВИЛУЧЕННЯ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА ЗНАХОДИТЬСЯ В ПОСТІЙНОМУ КОРИСТУВАННІ

17 ВІД РЕДАКЦІЇ

Про добровільну відмову від частини земельної ділянки. Приклад.

МІНДОХОДІВ ЧЕКАЄ ПРОПОЗИЦІЙ

18 ОБГОВОРЮЮТЬСЯ КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ МАЙБУТНЬОЇ СИСТЕМИ ДЕКЛАРУВАННЯ ДОХОДІВ ГРОМАДЯН

МІНДОХОДІВ УКРАЇНИ. КОНСУЛЬТАЦІЯ

19 Вячеслав БУСАРЕВ Узагальнююча податкова консультація щодо оподаткування майна, яке переходить у власність банку...

УПРАВЛІНСЬКІ ВДОСКОНАЛЕННЯ

20 МОРАТОРІЙ НА ПЕРЕВІРКИ МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ ПОДОВЖЕНО

20 ЕЛЕКТРОННИЙ ОБЛІК ДОХОДІВ І ВИТРАТ, ДИСТАНЦІЙНИЙ АУДИТ БУХГАЛТЕРСЬКОЇ ЗВІТНОСТІ

ЦІЛЬОВЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ. ДОПУСТИМІСТЬ ЗАБУДОВИ

21 Ганна БЕКОВСЬКА 21 НА ЗЕМЛЯХ сільгосппризначення ЖИТЛОВІ БУДИНКИ БУДУВАТИ НЕ МОЖНА

23 Забудова нових і реконструкція існуючих територій дачних і садівницьких товариств та об'єднань громадян (ДБН 360-92. Витяг)

РАДИ ТА АДМІНІСТРАЦІЇ. ПОВНОВАЖЕННЯ

26 Алла КАЛЬНІЧЕНКО ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В НАТУРІ. Хто приймає рішення?

НОВЕ ПОСТУПИЛОСЯ НОВІШОМУ

27 З 11 лютого цього року вдосконалюється та спрощується процедура реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень

28 РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?

РАДИ. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬ

30 Олег ЗВАРИЧ НА ДІЛЯНЦІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ РОЗМІЩЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО. ЯК ЇЇ ПРОДАТИ?

Верховна Рада України 5 вересня та 24 жовтня 2013 року прийняла два Закони «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо реєстрації осіб як платників податків» № 443-VII та «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо обліку та реєстрації платників податків та удосконалення деяких положень» № 657-VII, які набрали чинності з 1 січня 2014 року. Цими Законами внесено значну кількість змін до порядку реєстрації платників податків, порядку застосування штрафних санкцій, порядку анулювання платників єдиного податку, скасовано свідоцтва платників ПДВ та ЄП і внесено низку інших змін до положень Податкового кодексу України. Зокрема:

● **Щодо строків амортизації нематеріальних активів**

У випадку, коли строк дії права користування нематеріального активу правовстановлюючими документами не встановлено, строк корисного використання визначається платником податку самостійно, але не може становити менше 2 та більше 10 років безперервної експлуатації (п. 145.1.1 ПКУ).

● **Щодо базового звітного податкового періоду**

Базовим податковим (звітним) періодом для цілей розділу III ПКУ є календарний квартал або календарний рік для платників податків, визначених у пункті 57.1 статті 57 цього Кодексу, тобто ті, що сплачують авансові внески, і ті, що їх не сплачують, а також платники, які зобов'язані звітувати щоквартально (п. 152.9 ПКУ), за виключенням:

— підприємств, які, не сплачують авансових внесків за результатами попереднього звітного року, але в першому кварталі звітного року отримали прибуток, і які зобов'язані подати податкову декларацію за перше півріччя, три квартали і за рік для нарахування та сплати податкових зобов'язань (п. 57.1 ПКУ);

— платники податку на прибуток, які сплачують авансові внески, але за підсумками першого кварталу звітного (податкового) року не отримали прибутку або отримали збиток, мають право подати податкову декларацію та фінансову звітність за перший квартал. У цьому випадку авансові внески у другому-четвертому кварталах звітного (податкового) року ними не здійснюються, а податкові зобов'язання визначаються на підставі податкової декларації за підсумками першого півріччя, трьох кварталів та за рік, яка подається до контролюючого органу.

● **Щодо визнання заборгованості юридичної особи безнадійною**

Прострочена заборгованість фізичної або юридичної особи, що не погашена внаслідок недостатності майна зазначеної особи, за умови, що дії кредитора, спрямовані на примусове стягнення майна боржника, не призвели до повного погашення заборгованості, вважатиметься безнадійною заборгованістю.

● **Щодо цінних паперів**

— Операції з цінними паперами, придбані до 1 квітня 2011 року, відображаються згідно з пунктами 153.8 та 153.9 ПКУ незалежно від дати їх придбання, визнаються за нормами ПКУ.

— При визначенні прибутку/збитку за операціями з корпоративними правами, придбаними до 1 січня 2013 року, витрати визнають в повній сумі.

● **Щодо штрафів, пені та інфляційних витрат**

До бази оподаткування не включаються суми неустойки (штрафів та/або пені), три відсотки річних та інфляційні втрати, що отримані платником податку внаслідок невиконання або неналежного виконання договірних зобов'язань.

● **Мораторій на штрафні санкції** за неподання або порушення строку подання фізособами до контролюючих органів відомостей про зміну даних, які вносяться до Держреєстру фізичних осіб — платників податків продовжено до 1 січня 2016 року (зміни до п.14 підрозділу 10 розділу XX ПКУ).

Штрафні санкції за помилки у податковому розрахунку за формою №1ДФ не застосовуватимуться за таких умов:

1. якщо недостовірні відомості або помилки не призвели до зменшення та/або збільшення податкових зобов'язань платника податку та/або до зміни платника податку;
2. якщо ненарахування, неутримання та/або несплата (неперерахування) податку на доходи фізичних осіб самостійно виявляється податковим агентом під час проведення перерахунку цього податку, передбаченого п. 169.4 ст. 169 ПКУ, та виправляється у наступних податкових періодах протягом податкового (звітного) року згідно з ПКУ.

Крім того:

- З обов'язкових реквізитів податкової накладної виключено номер та дата митної декларації, за якою було здійснено митне оформлення товару, ввезеного на митну територію України.

● **Визначено термін**, протягом якого платник податку має право подати заяву із скаргою на постачальника, що відмовився виписати податкову накладну, або порушив порядок її заповнення чи порядок реєстрації в Єдиному реєстрі. — Таке право зберігається за ним протягом 60 календарних днів, що настають за граничним терміном подання податкової декларації за звітний (податковий) період, у якому не надано податкову накладну або порушено порядок її заповнення та/або порядок реєстрації в Єдиному реєстрі.

А також інші зміни.

■ **3 вересня 2013 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про виробництво та обіг органічної сільськогосподарської продукції та сировини», який набрав чинності з 9 січня 2014 року.**

Цей Закон визначає правові та економічні основи виробництва та обігу органічної сільськогосподарської продукції та сировини, заходи контролю та нагляду за такою діяльністю і спрямований на забезпечення справедливої конкуренції та належного функціонування ринку органічної продукції та сировини, покращення основних показників стану здоров'я населення, збереження навколишнього природного середовища, раціонального використання ґрунтів, забезпечення раціонального використання та відтворення природних ресурсів, а також гарантування впевненості споживачів у продуктах та сировині, маркованих як органічні.

■ **17 жовтня 2013 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 868**, якою затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова набирає чинності 11 лютого 2014 року.

Цим документом передбачається можливість:

- подати до Укрдержреєстру необхідні документи самостійно або поштою чи кур'єрською службою;
- спрощено зареєструвати право державної або комунальної на збудовані за «радянських» часів об'єкти нерухомого майна;
- спрощено зареєструвати право на ново-збудований об'єкт;
- отримати дублікати правовстановлюючих документів та ін.

■ 30 жовтня 2013 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 870, якою затвердив Типовий порядок видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів.

Цим документом передбачається можливість проведення юридичними особами та фізичними особами — підприємцями земляних та/або ремонтних робіт (монтажних робіт, робіт, пов'язаних з інженерними вишукуваннями або археологічними дослідженнями, ремонт чи улаштування майданчиків для паркування транспортних заходів тощо) за умови отримання дозволу. Дозвіл на порушення об'єктів благоустрою видає виконком місцевої ради за заявою таких осіб. При переоформленні дозволу на іншу особу або при зміні назви особи, якій такий дозвіл було видано, проведення робіт не зупиняється.

■ 11 грудня 2013 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 938 «Деякі питання створення умов для залучення приватних інвестицій у рамках підготовки до проведення у 2022 році зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор в Україні».

Цією постановою встановлено, що у разі вилучення земельних ділянок, наданих у постійне користування із земель державної власності, з метою розміщення підвісних канатних доріг, гірськолижних трас, елементів системи штучного засніження трас (озер, ліній водопроводів та повітропроводів, снігових генераторів, насосно-компресорних станцій), ліній електропередач, автомобільних під'їзних доріг та інших об'єктів інфраструктури, необхідної для проведення у 2022 році зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор в Україні, суб'єкти господарювання, на користь яких вилучено зазначені земельні ділянки, відшкодовують користувачам таких земельних ділянок вартість лісових і деревночагарникових насаджень у розмірі 1 гривня за 1 гектар таких земель.

■ 9 грудня 2013 року Міністерством юстиції України прийнято наказ № 2598/5, яким з метою якісного і своєчасного надання адміністративних послуг, забезпечення безперервного процесу державної реєстрації внесено зміни до наказу від 01.08.2013 № 1582/5.

Так, у разі виникнення виробничої необхідності у зв'язку із значним навантаженням або тимчасовою відсутністю державного реєстратора юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців або державного реєстратора речових прав на нерухоме майно — їх обов'язки покладаються на працівників реєстраційної служби іншого територіального органу юстиції в межах Автономної Республіки Крим чи області. Тобто, за необхідності можна буде звернутися за реєстрацією юридичної особи або за реєстрацією прав на нерухоме майно до іншого територіального органу реєстраційної служби на території АР Крим або області.

■ Державне агентство земельних ресурсів України листом від 10 січня 2014 року № 12-28-0.22-95/2-14 повідомило, що виходячи із індексу споживчих цін за 2013 рік у розмірі 100,5%, нормативну грошову оцінку земель за 2013 рік станом на 01.01.2014 року індексують на коефіцієнт 1,0.

У 2014 р. нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, земель сільськогосподарського та земель несільськогосподарського призначення за даними попередніх років підлягає індексації станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

1996 рік — 1,703;	2007 рік — 1,028;
1997 рік — 1,059;	2008 рік — 1,152;
1998 рік — 1,006;	2009 рік — 1,059;
1999 рік — 1,127;	2010 рік — 1,0;
2000 рік — 1,182;	2011 рік — 1,0;
2001 рік — 1,02;	2012 рік — 1,0;
2005 рік — 1,035;	2013 рік — 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

РОЗПОЧИНАЄМО ДРУКУВАТИ ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, БУДІВЕЛЬ І СПОРУД, РОЗ'ЯСНЕННЯ ТА ПОРАДИ — ЯК ДІЯТИ В ТИХ ЧИ ІНШИХ ВИПАДКАХ.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. РОЗМІЩЕНЕ НА НІЙ НЕРУХОМЕ МАЙНО. ХТО І ЯК СПАДКУЄ ІХ?

**Алла
КАЛЬНІЧЕНКО,**
юрист

За Законом України «Про нотаріат»

Для початку нагадаємо деякі загальні положення Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) та Закону України «Про нотаріат» (далі — Закон), що стосуються спадкування земельної ділянки та нерухомого майна.

За Цивільним кодексом України

Спадкуванням є перехід майнових прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Спадкування здійснюється за заповітом або за законом.

Спадкоємцями за заповітом і за законом можуть бути фізичні особи, які є живими на час відкриття спадщини, а також особи, які були зачаті за життя спадкодавця і народжені живими після відкриття спадщини.

Спадкоємцями за заповітом можуть бути юридичні особи та інші учасники цивільних відносин.

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою.

Місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця.

Нотаріат в Україні — це система органів і посадових осіб, на які покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені цим Законом, з метою надання їм юридичної вірогідності.

Вчинення нотаріальних дій в Україні покладається на нотаріусів, які працюють в державних нотаріальних конторах, державних нотаріальних архівах (державні нотаріуси) або займаються приватною нотаріальною діяльністю (приватні нотаріуси).

Документи, оформлені державними і приватними нотаріусами, мають однакову юридичну силу.

У населених пунктах, де немає нотаріусів, уповноважені на це посадові особи органу місцевого самоврядування вчиняють такі нотаріальні дії:

- 1) вживають заходів щодо охорони спадкового майна;
- 2) посвідчують заповіти (крім секретних);
- 3) видають дублікати посвідчених ними документів;
- 4) засвідчують вірність копій (фотокопій) документів і виписок з них;
- 5) засвідчують справжність підпису на документах.

Зазначені посадові особи органів місцевого самоврядування не мають права на оформлення документів, призначених для використання за межами державного кордону. (ст. 37)

На майно, що переходить за правом спадкоємства до спадкоємців або держави, нотаріусом за місцем відкриття спадщини видається свідоцтво про право на спадщину (ст. 66).

Видача свідоцтва провадиться по закінченню шести місяців з часу відкриття спадщини (ст. 1298 ЦКУ).

Порядок видачі свідоцтва про право на спадщину

(за статтею 67 Закону України «Про нотаріат»)

Свідоцтво про право на спадщину видається за письмовою заявою спадкоємців, які прийняли на ім'я всіх спадкоємців або за їх бажанням кожному з них окремо.

Спадкоємці, які пропустили строк для прийняття спадщини, можуть бути за згодою всіх інших спадкоємців, які прийняли спадщину, включені до свідоцтва про право на спадщину як такі, що прийняли спадщину. Така згода спадкоємців повинна бути викладена у письмовій формі і подана нотаріусу до видачі свідоцтва про право на спадщину.

Видача свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з них

(за статтею 71 Закону «Про нотаріат»)

У разі смерті одного з подружжя свідоцтво про право власності на частку в їх спільному майні видається нотаріусом на підставі письмової заяви другого з подружжя з наступним повідомленням спадкоємців померлого, які прийняли спадщину. Таке свідоцтво може бути видано на половину спільного майна.

На підставі письмової заяви спадкоємців, які прийняли спадщину, за згодою другого з подружжя, що є живим, у свідоцтві про право власності може бути визначена і частка померлого у спільній власності.

Свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з них видається нотаріусом за місцем відкриття спадщини.

1. СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**НЕОБХІДНІ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧІ ДОКУМЕНТИ ДЛЯ СПАДКУВАННЯ**

Слід нагадати, що земельна ділянка може бути включена до складу спадщини лише тоді, коли спадкодавець був її власником і йому був виданий відповідний правовстановлюючий документ. До таких правовстановлюючих документів згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відносяться:

- державний акт на право власності на земельну ділянку, виданий до 2013 року;
- свідоцтво про право власності на земельну ділянку, видане після 01.01.2013 року;
- угода, укладена до 2013 року, про перехід права власності на земельну ділянку з долученим до неї державним актом на право власності на земельну ділянку з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів про перехід такого права;
- угода, укладена після 01.01.2013 року, про перехід права власності на земельну ділянку з долученим до неї витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- свідоцтво про право на спадщину, видане до 2013 року, з долученим до нього державним актом на право власності на земельну ділянку спадкодавця з відповідними відмітками нотаріуса та територіального органу земельних ресурсів про перехід такого права до спадкоємців;
- свідоцтво про право на спадщину, видане після 01.01.2013 року з долученим до нього витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

ВИДАЧА СВІДОЦТВА ПРО ПРАВО НА СПАДЩИНУ ТА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ ВІДБУВАЮТЬСЯ ОДНОЧАСНО

За наявності вище перерахованих документів нотаріус за місцем відкриття спадщини видає спадкоємцям свідоцтво про право на спадщину. Якщо спадщину прийняло кілька спадкоємців, свідоцтво про право на спадщину видається кожному з них із зазначенням імені та часток у спадщині інших спадкоємців.

У день видачі свідоцтва про право на спадщину нотаріус реєструє право власності на земельну ділянку за спадкоємцем у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та видає відповідний витяг з цього реєстру. Якщо ж спадкоємців декілька — за кожним із них реєструється право у спільній частковій власності на земельну ділянку і видається кожному з них свідоцтво про право на спадщину та витяг з Державного реєстру речових прав.

СПАДКУВАННЯ ЧАСТКИ У ПРАВІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Якщо земельна ділянка належала кільком особам на праві спільної власності, то після смерті однієї з них спадщина відкривається тільки на належну цій особі частку.

Відповідно до статті 1226 Цивільного кодексу України частка у праві спільної сумісної власності, у тому числі і на земельну ділянку, спадкується на загальних підставах.

Суб'єкт права спільної сумісної власності на земельну ділянку має право свою частку заповідати, визначати та виділяти її в натурі.

Тобто, якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній власності декількох осіб, співвласник має право заповісти свою частку у праві спільної часткової власності до виділення її в натурі.

Також слід зазначити, що за статтею 89 Земельного кодексу України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Якщо ж земельна ділянка є об'єктом права спільної часткової власності, тобто за кожним із співвласників закріплена визначена частка, в цьому випадку спадкується тільки визначена та закріплена за спадкодавцем частка у праві власності на земельну ділянку.

СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕЗАРЕЄСТРОВАНОЇ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

У випадку спадкування земельної ділянки, яка належала на праві власності спадко-

давцю, але не зареєстрована в Державному земельному кадастрі (рожеві державні акти на право приватної власності на землю зразка 1993 року), спадкоємцям необхідно зробити таке:

1. Замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), відповідно до пункту 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр».
2. За цією документацією земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі. Звертаємо увагу на те, що на цьому етапі реєструється тільки земельна ділянка без зазначення її власника. Власник вноситься до бази даних лише після реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
3. Отримати витяг з Державного земельного кадастру та надати його нотаріусу за місцем відкриття спадщини.
4. Отримати свідоцтво про право на спадщину та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельну ділянку за спадкоємцем.

Отже, право власності у спадкоємців на земельну ділянку, яка не зареєстрована у Державному земельному кадастрі, виникає після виконання всіх перерахованих вище офіційних процедур.

СПАДКУВАННЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Щодо переходу права оренди до спадкоємців, зазначаємо: відповідно до статті 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря до спадкоємців, якщо інше не передбачено договором оренди, а в разі відмови спадкоємців чи їх відсутності — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями. Звичайно, якщо це не суперечитиме іншим положенням Земельного кодексу України, а також вимогам Закону «Про оренду землі».

2. СПАДКУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК РОЗМІЩЕНИЙ НА НЕПРИВАТИЗОВАНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ. У ВЛАСНІСТЬ ПЕРЕХОДИТЬ ТІЛЬКИ БУДИНОК

Якщо житловий будинок, який належав на праві власності померлому громадянину, розміщений на приватизованій земельній ділянці, до спадкоємця (спадкоємців) переходить право власності на цей будинок і на земельну ділянку.

Якщо житловий будинок, який належав на праві власності померлому громадянину, розміщений на неприватизованій земельній ділянці, тобто:

- до 01.01.2002 року місцевою радою не приймалося рішення про передачу у приватну власність такої земельної ділянки;
- взагалі немає рішення про передачу у власність цієї земельної ділянки;
- рішення ради про передачу у власність земельної ділянки прийнято після 01.01.2002 року, однак не зареєстровано та не видано за життя громадянина державного акта на право власності на земельну ділянку,

до спадкоємця/спадкоємців переходить у власність тільки житловий будинок, а земельна ділянка не може бути ним/ними успадкована.

Разом з тим, відповідно до статті 120 Земельного кодексу України та статті 1225 Цивільного кодексу України до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

У такому випадку спадкоємці повинні оформити своє право на земельну ділянку, на якій розміщено успадкований житловий будинок, а саме — безоплатно приватизувати її, якщо раніше цим правом не скористалися, або ж викупити чи взяти в оренду. При цьому слід враховувати, що:

1. *Безоплатна приватизація земельної ділянки може мати місце лише для громадян України і може бути передана лише один раз по визначеному статтею 121 Земельного кодексу цільовому призначенню.*
2. *За наявності двох і більше спадкоємців земельна ділянка може бути передана без-*

оплатно у спільну власність за умови, що жоден із цих осіб не скористався раніше правом безоплатної приватизації земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських споруд.

3. *Якщо спадкоємець (хоча б один) є іноземцем чи вже скористався правом безоплатної приватизації земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських споруд, то оформити земельну ділянку можливо або в оренду (спільну оренду), або ж такий громадянин має право викупити земельну ділянку (її частину).*

Отже, у випадках, що розглядаються, до спадкоємців житлового будинку переходить право власності на приватизовану спадкодавцем земельну ділянку або право на її приватизацію.

ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НЕДОБУДОВАНИЙ. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЬОГО У СПАДКОЄМЦІВ НЕ ВИНИКАЄ

Якщо земельна ділянка була надана громадянину в установленому законом порядку у власність або користування для будівництва житлового будинку і господарських споруд, однак за життя такий громадянин розпочав, але не завершив таке будівництво, а, отже, не зміг оформити право власності на житловий будинок, то у спадщину переходить не будинок, а будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва. Спадкоємець має можливість переоформити право власності або право оренди на земельну ділянку на своє ім'я, а також добудувати будинок та зареєструвати право власності на нього.

ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НЕОФОРМЛЕНИЙ. ТАКИЙ БУДИНОК НЕ УСПАДКОВУЄТЬСЯ

Самовільно побудований будинок на самовільно зайнятій земельній ділянці не включається в спадкову масу, оскільки у спадкодавця право власності ні на цей будинок, ні на земельну ділянку не виникло і згідно з нормами чинного законодавства цей будинок підлягає вилученню, а самовільно зайнята земельна ділянка поверненню.

Також, відповідно до статті 4 Закону України «Про приватизаційні папери» у разі смерті громадянина, який не одержав приватизаційні папери з будь-яких причин, право одержання належних йому до видачі паперів також не успадковується.

3. ВІДУМЕРЛА СПАДЩИНА

СУД ВИЗНАВ МАЙНО ВІДУМЕРЛИМ. ВОНО СТАЄ ВЛАСНІСТЮ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Статтею 1277 Цивільного кодексу встановлено, що у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Заява до суду про визнання спадщини відумерлою подається відповідною місцевою радою після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Отже, якщо власник земельної ділянки помер і у визначений законом строк жодна особа не звернулася до нотаріуса за місцем відкриття спадщини щодо успадкування такої земельної ділянки, сільська, селищна, міська рада мають звернутися із заявою до місцевого суду про визнання спадщини відумерлою.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

4. СТРОК ДЛЯ ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ ПРОПУЩЕНО

«ЗАПІЗНИЛИЙ» СПАДКОЄМЕЦЬ ЩЕ МАЄ КІЛЬКА МОЖЛИВОСТЕЙ

Разом з тим, бувають випадки, коли особи, які за законом можуть бути визнані спадкоємцями, за різних обставин пропустили строк прийняття спадщини (були за кордоном, пізно довідалися про смерть спадкодавця тощо) і мають намір все-таки успадкувати майно, вони мають отримати інформацію щодо такого майна, а саме — майно вже визнано судом відумерлим, чи ще не було рішення суду.

Якщо майно, в тому числі й земельна ділянка, на яке претендує спадкоємець, що пропустив строк для прийняття спадщини, перейшло як відумерле до територіальної громади і збереглося, спадкоємець має право вимагати його передання в натурі. У разі його продажу спадкоємець має право на грошову компенсацію. При передачі земельної ділянки, визнаної відумерлою, у власність іншій особі відповідно до статей 118 та 121 Земельного кодексу України, спадкоємець, який пропустив строк прийняття спадщини з поважних причин, має право на отримання іншої земельної ділянки за його згодою або ж грошової компенсації.

Алла Яцуляк,
головний спеціаліст
сектору
нормативно-
правової роботи
Управління
нотаріату
та фінансового
моніторингу
Міністерства
юстиції України

СПАДКОВИЙ ДОГОВІР — РОЗПОРЯДЖЕННЯ НЕ ЛИШЕ НА ВИПАДОК СМЕРТІ

1. Історичний екскурс

Спадковий договір отримав своє визнання з часів рецепції римського права в європейські правові системи. Але саме римське приватне право визнавало виключно дві підстави для відкриття спадщини: за заповітом або за законом. Спадкового договору римське право не допускало у спадщині, воно оголошувало недійсними будь-які договори,

які обмежували волю заповідача, і навіть договори про відмову від спадщини, що повинна була відкритися.

Разом з тим, Римський закон допускав як особливий вид договору дарування на випадок смерті, який не вважався обов'язковим для дарувальника і останній, у будь-який час до відкриття спадщини, міг його скасувати.

У Стародавньому Римі, як свідчать джерела, іноді зустрічалися договори щодо спадкування — *acta de seccessione futura*, але вони не мали юридичної сили.

Цивільний кодекс України, який набрав чинності 2004 року, передбачає низку нових інститутів, які раніше не були відомі нашому цивільному законодавству. Серед таких є інститут спадкового договору.

Спадковий договір з такою назвою був відомий і застосовувався на території України задовго до його законодавчого врегулювання в сучасному розумінні. З поширенням у 1811 році дії положень Цивільного кодексу Австрії на території західноукраїнських земель, які перебували у складі Австрійської монархії, аж до 1933 року, коли почав діяти Польський кодекс зобов'язань, згідно з чинним на той час законодавством, спадковий договір був однією з підстав спадкування, поряд із заповітом та законом, і вважався чинним лише за умови укладення його між подружжям. Сучасне правове регулювання інституту спадкового договору в Україні кардинально відрізняється від його правового регулювання за часів перебування західноукраїнських земель у складі Австрійської монархії.

2. Специфічні ознаки спадкового договору

На сьогодні небагато українців знають, що крім спадкування за заповітом або за законом, майно може перейти до іншої особи після смерті власника на підставі спадкового договору.

Законодавством України включено спадковий договір до Книги шостої Цивільного кодексу України, що в свою чергу, зумовлює необхідність визначення правової природи спадкового договору, встановлення його специфічних ознак.

Так, статтею 1302 Цивільного кодексу України визначено, що *за спадковим договором одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача.*

Слід зазначити, що до спадкового договору не застосовуються норми спадкового права. Згідно з Цивільним кодексом України *сутність спадкового договору полягає в тому,*

що за таким договором відбувається розпорядження належним відчужувачеві майном ще за життя, але із набуттям набувачем права власності на майно після смерті відчужувача.

Істотною умовою спадкового договору є його предмет, яким виступає майно відчужувача.

Інститут спадкового договору має більш тісний зв'язок з підгалуззю зобов'язального, а не спадкового права, оскільки виступає різновидом договорів про передачу майна у власність. Схожість спадкового договору із спадкуванням виявляється в спільності основної юридичної підстави виникнення права на спадкування у спадкоємців і права власності у набувача, якою є смерть фізичної особи — відчужувача.

3. Особливості спадкового договору

Як вже зазначалося вище, учасниками спадкового договору є відчужувач та набувач.

Набувачем у спадковому договорі може бути фізична або юридична особа.

Відчужувачем може бути одна або кілька фізичних осіб — подружжя, один із подружжя або інша особа. Укладаючи спадковий договір, спадкоємець за заповітом або за законом не втрачає права на спадкування у тій частці майна, яка не була визначена договором.

Особливості спадкового договору за участі подружжя полягають в тому, що предметом спадкового договору може бути майно, яке належить подружжю на праві спільної сумісної власності, а також майно, яке є особистою власністю будь-кого з подружжя.

Спадковим договором може бути встановлено, що в разі смерті одного з подружжя спадщина переходить до другого, а в разі смерті другого з подружжя його майно переходить до набувача за договором.

Стаття 1304 Цивільного кодексу України встановлює вимоги до форми спадкового договору.

Так, спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

Спадковим реєстром є електронна база даних, яка містить відомості, зокрема, про посвідчені спадкові договори.

У разі недодержання сторонами зазначених вимог спадковий договір визнається нікчемним.

Зазначені умови мають істотне юридичне значення і застосовуються незалежно від того, чи є предметом спадкового договору нерухоме або рухоме майно.

4. Контроль за виконанням спадкового договору

Сторони спадкового договору мають відповідні права й обов'язки.

Так, статтею 1305 Цивільного кодексу України передбачено, що *набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття.*

Зазначені дії мають здійснюватися залежно від розпоряджень відчужувача, до або після настання його смерті.

Із положень глави 90 Цивільного кодексу України вбачається, що *набувач здійснює покладені на нього договором обов'язки за свій рахунок, і не має права на відшкодування витрат та сплату винагороди за рахунок майна, призначеного йому відчужувачем.*

Водночас, відчужувач має право призначити особу, яка після його смерті буде здійснювати контроль за виконанням спадкового договору.

У разі відсутності такої особи контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини.

Враховуючи зазначене, спадковий договір є двостороннім правочином, за концепцією якого набувач зобов'язаний вчинити певні дії за вказівкою відчужувача, взамін чого до нього переходить право власності на майно. Тому коло обов'язків набувача має визначатися вже виходячи не з одностороннього волевиявлення відчужувача, а зі спільної згоди сторін, враховуючи договірний характер правовідносин.

5. Дострокове розірвання спадкового договору

Стаття 1307 Цивільного кодексу України встановлює гарантії додержання прав та законних інтересів учасників спадкового договору.

З метою недопущення переходу майна, що є предметом спадкового договору до третіх осіб, нотаріус одночасно з посвідченням цього договору, накладає на зазначене майно заборону відчуження та вносить відомості про нього до Єдиного державного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Зняття заборони відбувається після смерті відчужувача на підставі свідоцтва про смерть.

Заповіт, складений відчужувачем щодо майна, зазначеного у спадковому договорі є нікчемним незалежно від часу його складання. Якщо у заповіті містяться розпорядження не лише стосовно майна, яке є предметом спадкового договору, але і стосовно іншого майна спадкодавця, такий заповіт визнається недійсним лише у частині розпорядження майном, що зазначене у спадковому договорі.

Оскільки спадковий договір пов'язаний з особами його учасників, положеннями статті 1308 Цивільного кодексу України визначено право сторін звертатися до суду з метою дострокового розірвання договору.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу відчужувача у разі невиконання набувачем його розпоряджень.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача.

На вимогу набувача спадковий договір може бути розірвано судом як до смерті, так і після смерті відчужувача. Для цього має бути встановлена неможливість виконання ним розпоряджень відчужувача.

У разі смерті набувача спадковий договір вважається припиненим. У цьому випадку спадкоємці набувача мають право вимагати від відчужувача відшкодування витрат, яких вони зазнали при виконанні спадкового договору в тій частині зобов'язань, які були виконані набувачем до його смерті.

Якщо відповідно до спадкового договору набувач зобов'язаний був вчинити певні дії після смерті відчужувача, то у разі смерті набувача обов'язок вчинити ці дії переходить до його спадкоємців.

Отже, спадковий договір має подвійну правову природу: він одночасно є і розпорядженням на випадок смерті, і договором, змістом якого обумовлюються його істотні умови.

ЖИТТЄВІ СИТУАЦІЇ

**ЯК СТАТИ НЕЗАЛЕЖНИМ
ВІД ІНШОГО СПІВВЛАСНИКА
УСПАДКОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ?**

Для того, щоб виділити частку у праві спільної часткової власності, необхідно поступити таким чином.

Насамперед зауважимо, якщо виділяється в натурі частка земельної ділянки, що належить одному з співвласників, інший співвласник має погодити таке виділення. При цьому з однієї земельної ділянки, яка є у спільній частковій власності, мають утворитися дві земельні ділянки, кожна з яких матиме свого власника.

Так, відповідно до статті 88 Земельного кодексу України:

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою

**УСПАДКОВУЮТЬСЯ
ДВА БУДИНКИ.
СПАДКОЄМЦІ НЕ МОЖУТЬ
БЕЗОПЛАТНО ПРИВАТИЗУВАТИ
ДВІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ,
НА ЯКИХ ВОНИ РОЗМІЩЕНІ**

Справді, частиною четвертою статті 116 Земельного кодексу України встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання і в межах норм, передбачених статтею 121 цього ж Кодексу.

Так, відповідно до пункту «г» частини першої статті 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

За заповітом мені належить 1/2 земельної ділянки, що підтверджується свідоцтвом про право на спадщину за заповітом, виданим державним нотаріусом. Решта належить моєму братові, який взагалі не збирається оформляти свій пай. Коли я звернулася до органу земельних ресурсів у Володарському районі щодо виділення моєї частини в натурі, мені відмовили на підставі того, що комп'ютерна програма, яка встановлена у них, цього не робить. Підкажіть, як я повинна виділити свою частку в натурі.

Алла МАКАРОВА

Донецька область

всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди — у судовому порядку. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки — вимагати відповідної компенсації.

Як приватизувати земельні ділянки під двома житловими будинками, що успадковані п'ятьма спадкоємцями, якщо ці будинки збудовані на різних вулицях. Спадкодавець, який проживав в старому будинку по вулиці Центральній, маючи дозвіл сільської ради, збудував ще один будинок на іншій вулиці. За життя спадкодавець не приватизував жодної земельної ділянки. Спадкоємці мають бажання приватизувати земельні ділянки, однак статтею 116 Земельного кодексу України передбачено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадянам у межах норм, визначених статтею 121 цього Кодексу, провадиться один раз по кожному виду використання.

Олександр КРИВЕНКО

Вінницька область

Згідно зі статтею 86 вищезгаданого Кодексу земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.

Отже, спочатку Вам спільно з братом необхідно звернутися до нотаріуса та укласти такий договір. Додатком до цього договору у Вашому випадку може бути виконаний землепорядною організацією план поділу земельної ділянки на кадастровому плані.

Потім необхідно звернутися до землепорядної організації та замовити дві технічні документації щодо кожної земельної ділянки, яка утворюється згідно з планом поділу (ст. 56 Закону України «Про землеустрій»). На підставі цих технічних документацій буде сформовано дві нові земельні ділянки та присвоєно їм нові кадастрові номери — кожній окремо. Отримавши витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію новоствореної земельної ділянки, вам необхідно буде звернутися до Державної реєстраційної служби та зареєструвати право власності на новостворену земельну ділянку. Лише у цьому випадку Ви не будете залежати від іншого співвласника успадкованої земельної ділянки.

Враховуючи зазначене, ні спадкодавець, ні спадкоємці не вправі двічі безоплатно приватизувати земельні ділянки одного і того ж цільового призначення, а саме для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Одна земельна ділянка може бути безоплатно приватизована спадкоємцями, а іншу вони мають або викупити, або ж взяти в оренду. Тобто, на одну земельну ділянку у спадкоємців за рішенням місцевої ради про безоплатну передачу їм цієї ділянки може виникнути спільна часткова власність, щодо іншої — або спільна оренда або спільна часткова власність згідно з договором купівлі-продажу.

Разом з тим, у цивільному законодавстві існує поняття поділу спадщини між спадкоємцями.

Тобто, до отримання свідоцтва про спадщину між спадкоємцями може укладатися договір про поділ спадкового майна, за яким, наприклад, двоє спадкоємців успадковують один будинок і тоді приватизують земельну ділянку для його обслуговування, а інші — другий будинок та приватизують іншу земельну ділянку.

ДИСКУСІЯ ТРИВАЄ

ЧИ ЗОБОВ'ЯЖУТЬ НОТАРІУСІВ НАДАВАТИ ПОСЛУГИ ЩОДО ОФОРМЛЕННЯ СПАДЩИНИ БЕЗПОСЕРЕДНЬО У СЕЛАХ?

Таке запитання поки що дискутується у зв'язку з поданим на розгляд Верховної Ради України законопроектом «Про внесення змін до Закону України «Про нотаріат» (щодо оформлення спадщини у сільських населених пунктах, де немає нотаріуса)», автором якого є Олександр ЄГОРОВ, народний депутат України.

Цим документом пропонується на законодавчому рівні встановити, що державні та приватні нотаріуси з метою надання консультацій правового характеру та оформлення свідоцтв про право на спадщину, а помічники нотаріусів з метою надання консультацій правового характеру з питань оформлення свідоцтв про право на спадщину, зобов'язані один раз на тиждень, не менше п'яти годин на день, виїжджати до сільських населених пунктів, де немає нотаріуса, та вести тут прийом громадян згідно із затвердженим графіком.

Передбачається, що графік виїздів державних і приватних нотаріусів та їхніх помічників оприлюднюватиметься у приміщеннях сільських, селищних рад та на офіційних веб-сайтах головних управлінь юстиції.

Отже, якщо відповідний Закон буде прийнятий Верховною Радою і підписаний Президентом України, сільські жителі без зайвих клопотів зможуть оформляти документи про право на спадщину.

НЕДБАЛІСТЬ КАРАТИМЕТЬСЯ?

ЗА ДОПУЩЕНІ ОГРІХИ ТА ОПИСКИ РОСІЙСЬКІ НОТАРІУСИ, МОЖЛИВО, НЕСТИМУТЬ ФІНАНСОВУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Помилки при оформленні нотаріусами документів недопустимі, це не пропущена буква у диктанті, а зіпсований правовий документ, який необхідно згодом оскаржувати у суді. Такі помилки виникають із-за халатності. Щоб підвищити сумлінність нотаріусів, Держдума Росії скоро розглядатиме проект закону про фінансову відповідальність нотаріуса за огріхи та описки.

ЗВЕРНУТИСЯ ДО ДЕРЖАВНИХ ОРГАНІВ ВІДТЕПЕР МОЖНА В ЕЛЕКТРОННІЙ ФОРМІ

Наприкінці минулого року Кабінет Міністрів України затвердив положення про Державну інформаційну систему електронних звернень громадян.

— Державна система електронних звернень — це єдиний інформаційний веб-ресурс звернень громадян до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, — пояснює Володимир СЕМИНОЖЕНКО, голова Державного агентства з питань науки, інновацій та інформатизації, яке, до речі, є держателем системи.

Ця Система надає громадянам можливість гарантовано надсилати юридично значимі звернення в електронному вигляді, а також робити запити на отримання публічної інформації через єдину точку доступу (за принципом

«єдиного вікна») — мережу Інтернет, водночас контролювати розгляд звернень та запитів в режимі on-line. Посадовим особам органів державної влади та місцевого самоврядування вона відкриває можливість приймати, розглядати, надавати відповіді на електронні звернення та запити, а також формувати їх статистичний облік.

До Державної системи електронних звернень можуть підключатися всі зацікавлені державні та недержавні структури, які працюють із зверненнями громадян та запити на отримання публічної інформації.

Для користування Системою обов'язковим є доступ до мережі Інтернет та для відправки юридично значимого електронного звернення наявність електронного цифрового підпису.

Обмін інформацією здійснюється не лише через мережу Інтернет, але й через Національну систему конфіденційного зв'язку.

Система є безкоштовною у використанні та цілодобово загальнодоступною.

Персональні дані користувачів Системи обробляються та зберігаються згідно із Законом України «Про захист персональних даних».

ДОВІДКОВО

ЗВЕРНЕННЯ адресуються органам державної влади, місцевого самоврядування до повноважень яких належить вирішення порушених у ньому питань.

У зверненні має бути зазначено **прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання громадянина, викладено суть порушеного питання, зауваження, пропозиції, заяви чи скарги, прохання чи вимоги.**

Звернення, оформлене без дотримання цих вимог, повертається заявникові з відповідними роз'ясненнями не пізніше як **через десять днів від дня його надходження.**

Звернення, оформлені належним чином і подані у встановленому порядку, підлягають **обов'язковому прийняттю та розгляду.** Забороняється відмова в прийнятті та розгляді звернення з посиланням на політичні погляди, партійну належність, стать, вік, віросповідання, національність громадянина, незнання мови звернення.

ЗАПИТ на інформацію може бути індивідуальним або колективним. Запити можуть подаватися в усній, письмовій чи іншій формі (поштою, факсом, телефоном, електронною поштою) на вибір запитувача.

Запитувач має право звернутися до розпорядника інформації із запитом на інформацію незалежно від того, стосується ця інформація його особисто чи ні, без пояснення причини подання запиту.

Запити на отримання публічної інформації, складаються у довільній формі, проте в запиті необхідно вказати:

- ім'я та прізвище запитувача, поштову адресу або адресу електронної пошти, а також номер телефону, у разі наявності;
- опис інформації, яку запитувач хотів би отримати (вид, назву, реквізити або зміст документа, щодо якого зроблено запит, якщо запитувачу про це відомо);
- підпис і дату.

Запитувач зазначає зручну для нього форму отримання інформації: поштою, на електронну адресу, телефоном, факсом.

ТЕРМІН РОЗГЛЯДУ ЗВЕРНЕННЯ

Звернення розглядаються і вирішуються у термін не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання. Якщо в місячний термін вирішити порушені у зверненні питання неможливо, керівник відповідного органу, підприємства, установи, організації або його заступник встановлюють необхідний термін для його розгляду, про що повідомляється особі, яка подала звернення. При цьому загальний термін вирішення питань, порушених у зверненні, не може перевищувати сорока п'яти днів.

ТЕРМІН РОЗГЛЯДУ ЗАПИТУ НА ПУБЛІЧНУ ІНФОРМАЦІЮ

1. Розпорядник інформації має надати відповідь на запит не пізніше п'яти робочих днів з дня його отримання.
2. Якщо запит стосується інформації, необхідної для захисту життя чи свободи особи, стану довкілля, якості харчових продуктів і предметів побуту, аварій, катастроф, небезпечних природних явищ та інших надзвичайних подій, що сталися або можуть статися і загрожують безпеці громадян, відповідь має бути надана не пізніше 48 годин з дня отримання запиту.
3. Якщо запит стосується надання великого обсягу інформації або потребує пошуку інформації серед значної кількості даних, розпорядник інформації може продовжити строк розгляду запиту до 20 робочих днів з обґрунтуванням такого продовження. Про продовження строку розпорядник інформації повідомляє запитувача в письмовій формі не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання запиту.

УВАГА!

Адреса веб-сайту Державної системи електронних звернень громадян до органів державної влади та органів місцевого самоврядування: <http://z.gov.ua>. На сайті можна знайти порядок реєстрації органу державної влади та органу місцевого самоврядування в Державній системі електронних звернень, інструкції заявника та відповідальної особи по роботі з Системою, практичні поради, детальніші вимоги до оформлення звернення чи запиту, а також іншу корисну інформацію.

Громадяни України можуть отримувати адміністративні послуги, які надає Державна реєстраційна служба, через будь-яке відділення «Укрпошти». А їх на території міст, селищ і сіл України понад 13 тисяч.

ПЕРЕЛІК ПОСЛУГ УКРДЕРЖРЕЄСТРУ, ЯКІ МОЖНА ОТРИМАТИ ЧЕРЕЗ «УКРПОШТУ»:

- проставлення апостиллю на офіційних документах;
- державна реєстрація фізичної особи, яка має намір стати підприємцем;
- державна реєстрація змін до відомостей про фізичну особу — підприємця, які містяться в Єдиному державному реєстрі;
- державна реєстрація припинення підприємницької діяльності фізичною особою — підприємцем (за рішенням підприємця; у разі його смерті, оголошення померлим або визнання безвісно відсутнім; за судовим рішенням, що не пов'язано з банкрутством підприємця);
- державна реєстрація юридичної особи;
- державна реєстрація припинення юридичної особи в результаті її реорганізації (ліквідації, а також злиття, приєднання, поділу чи перетворення);
- державна реєстрація змін до установчих документів юридичної особи;
- державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, які містяться в Єдиному державному реєстрі;
- видача довідки з Єдиного державного реєстру;
- надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

*За повідомленням прес-служби
Укрдержреєстру*

ПРО ВИЛУЧЕННЯ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА ЗНАХОДИТЬСЯ В ПОСТІЙНОМУ КОРИСТУВАННІ

Нерідко юридичних осіб різних форм власності цікавить, чи можливе вилучення в них частини земельної ділянки, чи можуть вони відмовитися від якоїсь її долі, а також як це може вплинути на подальше використання землі і чи зберігається при цьому право постійного користування на решту землі?

Такі запитання виникають у зв'язку із відчуженням будівель і споруд, які розміщені на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні цих осіб, а також коли йдеться про вилучення частини земельної ділянки для суспільних потреб та інші ситуації. На ці запитання відповідає Держземагентство України.

Статтею 149 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) передбачено, що земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної

Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом. Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів.

Згідно зі статтею 79 Кодексу земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Отже, вилучити можна лише сформовану земельну ділянку.

Порядок формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав передбачено ст. 79-1 Кодексу, а саме: відповідно до частини першої та частини другої формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру та здійснюється, в тому числі, шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою.

Згідно з частиною 10 статті 79-1 Кодексу, державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Статтею 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі — Закон) визначені підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Згідно з положеннями статті 21 Закону відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок — у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України.

Положеннями статті 24 Закону визначено основні моменти щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Згідно з частиною 9 цієї статті при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Згідно з пунктом 109 постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. №1051 «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру», державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою: власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок).

Департамент Державного земельного кадастру

ВІД РЕДАКЦІЇ

Про добровільну відмову від частини земельної ділянки

Що стосується запитання — як добровільно відмовитися від земельної ділянки — додатково зазначимо.

До початку будь-яких дій щодо вилучення або відмови від права постійного користування частиною земельної ділянки необхідно спочатку зареєструвати право постійного користування в Державному реєстрі речових прав. Такі дії хоч і децю здорожчають і подовжать цей процес в часі, однак будуть певним запобіжним заходом щодо можливих негараздів. Далі особі, яка бажає відмовитися від частини земельної ділянки, необхідно замовити технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій») та погодити її з власником.

Після реєстрації земельних ділянок, які утворилися після поділу, в Державному земельному кадастрі та Укрдержреєстрі (тут треба зареєструвати права постійного користування на них), слід звернутися із клопотанням до органу, який уповноважений приймати рішення про добровільну відмову від права постійного користування земельною ділянкою відповідно до вимог статті 142 Земельного кодексу України.

Нагадаємо, що вилучення з постійного користування комунальних земельних ділянок здійснюється відповідною радою, а державних земельних ділянок — районними, обласними державними адміністраціями або Кабінетом Міністрів України згідно з повноваженнями, викладеними в статті 149 Земельного кодексу.

Припинення постійного користування земельною ділянкою здійснюється за рішенням власника, зокрема, щодо комунальних земель — відповідною радою, щодо державних земель — адміністрацією, а щодо земель сільськогосподарського призначення — територіальними органами Держземагентства України.

Наступним кроком є звернення до Державної реєстраційної служби щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою.

При цьому в обох випадках решта землі, яка не вилучалася і право постійного користування на яку зареєстроване в Державному реєстрі речових прав, зберігається за користувачем.

ПРИКЛАД

ПРИКЛАД

ПРИКЛАД

ТОВ «Р» є власником шести будівель на території міста М, які розміщені на єдиній земельній ділянці, переданій цьому підприємству в постійне користування у 1998 році. 1999 року підприємство отримало державний акт на право постійного користування. У зв'язку із виробничою необхідністю та зверненням до нього ТОВ «Ц» цього року ТОВ «Р» бажає продати дві із шести будівель. Право власності на кожну будівлю зареєстроване окремо в Державному реєстрі речових прав, однак нотаріус відмовив посвідчувати договір купівлі-продажу, оскільки не виділена частина земельної ділянки, яка має перейти в користування покупця разом із цими будівлями.

Отже, спершу ТОВ «Р» має:

1. Перевірити реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрацію права постійного користування земельною ділянкою в Державному реєстрі прав.
 - 1.а Якщо земельна ділянка не зареєстрована — необхідно звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію з встановлення (відновлення) її меж. На підставі цієї документації земельна ділянка буде зареєстрована в Державному земельному кадастрі, що буде підтверджуватися витягом з цього кадастру.
 - 1.б. Якщо ділянка зареєстрована, а право постійного користування ні — необхідно звернутися до державної реєстраційної служби із заявою та зареєструвати за ТОВ «Р» право постійного користування.
2. Звернутися до міської ради як власника землі та отримати дозвіл на її поділ.
3. Звернутися до землевпорядної організації та відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій» замовити виготовлення двох технічних документацій, за якими сформуються дві нові земельні ділянки та будуть зареєстровані з окремими кадастровими номерами в Державному земельному кадастрі.
4. Звернутися до державної реєстраційної служби та зареєструвати право постійного користування на дві земельні ділянки.
5. Звернутися до нотаріуса за посвідченням договорів купівлі-продажу будівель.
6. Звернутися до міської ради із заявою про відмову від права постійного користування земельною ділянкою, на якій розміщені відчужені будівлі.
7. Звернутися до державної реєстраційної служби із заявою про скасування реєстрації права постійного користування на земельну ділянку, на якій розміщені відчужені будівлі.

ОБГОВОРЮЮТЬСЯ КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ МАЙБУТНЬОЇ СИСТЕМИ ДЕКЛАРУВАННЯ ДОХОДІВ ГРОМАДЯН

Для публічного обговорення Міністерство доходів і зборів України запропонувало не підготовлений законопроект, а концептуальні основи та елементи майбутньої системи декларування доходів. За основу, запевняють у відомстві, покладені найкращі світові практики, що застосовуються у провідних країнах світу, зокрема, у США, Канаді, Німеччині, Франції, Швеції, Фінляндії, Данії, Швейцарії, Італії, Австралії, Новій Зеландії, Сінгапурі.

1. За якими критеріями обмежити коло тих громадян, які б не мали подавати декларацію про доходи?

Щоб сконструювати найоптимальнішу для України модель, Міндоходів запрошує долучитися до цієї роботи незалежних експертів, громадські організації, бізнес-асоціації, громадян. Пропонує разом обрати критерії, що обмежать коло громадян, які подаватимуть декларації, адже передбачається — декларування стосуватиметься не всіх 44,5 млн фізичних осіб — платників податків, зареєстрованих в Україні.

2. Чи згодні ви з чистого аркуша починати взаємовідносини з податківцями?

Відомство просить висловитися з приводу одного з основоположних принципів реформи — подання «разової декларації», якою пропонується підвести ризик під минулим і почати взаємовідносини із платниками з чистого аркуша, спираючись на взаємну довіру та повагу.

3. Суми для обов'язкового декларування не остаточні. Якими хочете їх бачити ви?

Наразі в оприлюдненій концепції реформи декларування доходів громадян, визначені такі критерії для обов'язкового декларування: сума річного доходу (або фінансових зобов'язань) — понад 120 мінімальних зарплат (з 01.01.2014 р. — 156120 грн) або вартість майна понад 1200 мінімальних зарплат (з 01.01.2014 р. — 1561200 грн). Декларуванню підлягають майно, кошти і фінансові зобов'язання як українські, так і закордонні.

Наведені цифри не є остаточними, вони можуть змінитися під час громадського обговорення.

4. Які компенсатори запрацюють водночас із впровадженням декларування доходів громадян?

Міністерство безкомпромісне в одному — ця реформа потрібна українському суспільству, вона є необхідною умовою для підвищення рівня податкової культури і фінансової грамотності у суспільстві, а також принципово важлива з точки зору боротьби з тіньовою економікою та корупцією.

Крім того, очікується, що нова система декларування доходів надасть необхідні компенсатори для поступового зниження податку на доходи фізичних осіб та єдиного соціального внеску. Отже, дозволить знизити навантаження як на роботодавців, так і на найманих працівників.

5. Наскільки процес декларування має бути простим і зручним для громадян?

Міністерство доходів і зборів запевняє також, що зробить процес декларування максимально простим і зручним для громадян. Для цього опрацьовуються варіанти попереднього заповнення декларацій, розробляється спрощена форма декларації, планується уніфікувати її з іншою звітністю, а також розширити можливості електронного декларування.

Як відомо, введення в Україні загального декларування обговорюється з осені 2012 року. Міністр доходів і зборів Олександр КЛИМЕНКО звертає увагу, що практично загальне декларування може бути запроваджене у 2014 році, коли профільні служби досконально вивчать кращий світовий досвід. У жовтні минулого року міністр заявляв, що впровадження обов'язкового загального декларування дозволить залучити в бюджет 20-25 млрд грн додаткових надходжень.

Концепцію реформи декларування доходів громадян обговорюйте на форумі офіційного веб-порталу Міндоходів.

УЗАГАЛЬНЮЮЧА ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ щодо оподаткування майна, яке переходить у власність банку за рішенням суду при зверненні стягнення фінансовою установою на майно майнового поручителя за невиконання зобов'язань боржника за кредитним договором¹

В Узагальнюючій податковій консультації вживаються такі скорочення:

- *Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями* — *Податковий кодекс*;
- *Цивільний кодекс України від 16 грудня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями* — *Цивільний кодекс*.

Відповідно до ст. 572 Цивільного кодексу в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставаодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

Заставаодавцем може бути боржник або третя особа (майновий поручитель) (ст. 583 Цивільного кодексу).

Статтею 590 Цивільного кодексу передбачено звернення стягнення на предмет застави. Так, звернення стягнення на предмет застави здійснюється за рішенням суду, якщо інше не встановлено договором або законом.

Заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави в разі, коли зобов'язання не буде виконано у встановлений строк (термін), якщо інше не

встановлено договором або законом.

Оподаткування доходів фізичних осіб регламентується розділом IV Податкового кодексу, відповідно до п.п. 165.1.16 п. 165.1 ст. 165 якого не включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку доходи, отримані внаслідок реалізації заставленого майна, майна платника податку при зверненні стягнення фінансовою установою на таке майно у зв'язку з невиконанням платником податку своїх зобов'язань за договором кредиту (позики).

Відповідно до п. 163.1 ст. 163 Податкового кодексу об'єктом оподаткування платника податку на доходи фізичних осіб є, зокрема, загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід, який складається із суми оподатковуваних доходів, нарахованих (виплачених, наданих) протягом такого звітного податкового місяця, у тому числі частина доходів від операцій з майном, розмір якої визна-

чається згідно з положеннями ст. 172 Податкового кодексу (пп. 164.2.4 п. 164.2 ст. 164 Податкового кодексу).

Платниками податку на доходи фізичних осіб є фізична особа резидент, яка отримує доходи як з джерела їх походження в Україні, так і іноземні доходи, фізична особа нерезидент, яка отримує доходи з джерела їх походження в Україні та податковий агент (п. 162.1 ст. 162 Податкового кодексу).

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна визначено ст. 172 Податкового кодексу.

Згідно із п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта неру-

¹ Затверджено наказом Міністерства доходів і зборів України 22.11.2013 №702.

хомості, не зазначеного в п. 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п.167.2 ст.167 цього Податкового кодексу (п. 172.2 ст. 172 Податкового кодексу).

Відповідно до п. 172.8 ст. 172 Податкового кодексу для цілей цієї статті під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Згідно із пп. «б» п. 172.5 ст. 172 Податкового кодексу сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи особою, у власності якої перебував об'єкт нерухомості, відчужений за рішенням суду про зміну власника та перехід права власності на таке майно. Фізична особа зобов'язана відобразити дохід

від такого відчуження у річній податковій декларації.

Отже, якщо кредитний договір укладений між банком і юридичною особою-платником податку, а не з фізичною особою (майновим поручителем), на майно якої відбулося звернення стягнення у зв'язку з невиконанням платником податку своїх зобов'язань, положення п.п. 165.1.16 п. 165.1 ст. 165 Податкового кодексу не можуть бути застосовані.

Якщо за рішенням суду в рахунок погашення заборгованості за таким кредитом звернуто стягнення на нерухоме майно фізичної особи (майнового поручителя) шляхом визнання на таке майно за банком права влас-

ності, слід вважати, що за рішенням суду фізична особа відчужила (продала) власне майно. До доходу від такого відчуження мають бути застосовані норми ст. 172 Податкового кодексу. При цьому фізична особа (відчужувач) повинна відобразити такий дохід у річній податковій декларації та самостійно визначити та сплатити суму податку на доходи фізичних осіб.

Разом з тим, банк у разі оприбуткування на баланс нерухомого майна має відобразити у податковому розрахунку форми 1ДФ за ознакою «104» дохід від відчуження фізичною особою майна за рішенням суду.

Вячеслав БУСАРЄВ,

директор Департаменту доходів і зборів з фізичних осіб
Міністерства доходів і зборів України

УПРАВЛІНСЬКІ ВДОСКОНАЛЕННЯ

МОРАТОРІЙ НА ПЕРЕВІРКИ МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ ПОДОВЖЕНО

— Мораторій на перевірки малого та середнього бізнесу у 2014 році буде подовжено. Ця ініціатива була висунута бізнесом, і ми її підтримали. Впевнений, що цей крок надасть підприємцям, які працюють на спрощеній системі оподаткування, стимули для зростання та розвитку, що, у свою чергу, сприятиме збільшенню відрахувань до бюджету, — наголосив міністр доходів і зборів України Олександр КЛИМЕНКО.

На спрощеній системі, за його словами, сьогодні працюють майже 1,5 млн суб'єктів господарювання. Тільки торік платниками єдиного податку стало понад 62 тисячі підприємців. Найбільш інтенсивно — на 23% — протягом року збільшувалася кількість підприємців третьої групи, на якій зараз працюють майже 300 тисяч платників. Податки і збори від малого і середнього бізнесу сьогодні забезпечують близько 2% від загаль-

них надходжень до бюджету. Робота над дерегуляцією, спрощенням податкових і митних процедур для малого і середнього бізнесу триватиме, запевнив міністр.

Що ще чекає малий і середній бізнес у новому році?

ЕЛЕКТРОННИЙ ОБЛІК ДОХОДІВ І ВИТРАТ, ДИСТАНЦІЙНИЙ АУДИТ БУХГАЛТЕРСЬКОЇ ЗВІТНОСТІ

З 2014-го підприємці, які працюють на спрощеній системі оподаткування, отримають можливість ведення в електронному вигляді книг обліку доходів і витрат. Це дозволить автоматично, на підставі даних книги, подавати податкову звітність у режимі он-лайн. Окрім цього, з 1 січня підприємці — «спрощенці» першими зможуть оцінити переваги такої новації як сервіс електронних перевірок. Ця процедура дозволить проводити аудит бухгалтерської звітності дистанційно, не відволікаючи підприємця від його основної діяльності.

**Ганна
БЕКОВСЬКА,**
юрист

НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ ЖИТЛОВІ БУДИНКИ БУДУВАТИ НЕ МОЖНА

За Земельним кодексом України всі землі в межах території України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

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

Частиною п'ятою статті 20 встановлено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами лише в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу.

Відповідно до статті 22 Кодексу земельні ділянки для ведення садівництва та ведення особистого селянського господарства віднесені до земель сільськогосподарського призначення.

Згідно зі статтею 35 Кодексу громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Земельні ділянки,

Відповідно до п. 3 ст. 35 Земельного кодексу України: земельні ділянки для садівництва можуть використовуватись у тому числі — для зведення необхідних будинків.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про особисте селянське господарство»: «До майна, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, належать жилі будинки...»

При погодженні землепорядної документації із зазначеними цільовими призначеннями виникають неоднозначні трактування цих статей.

Прошу відповісти :

1. Чи можливе розміщення на земельній ділянці для ведення особистого селянського господарства житлового будинку?
2. Чи можливе розміщення житлового будинку на земельній ділянці для ведення садівництва?
3. З яким цільовим призначенням можливо приватизувати земельну ділянку з існуючим житловим будинком за межами населеного пункту?

Роман ГЛУЩЕНКО,
інженер-землепорядник
м. Світловодськ
Кіровоградської області

призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Щодо будівництва житлових будинків, слід звернути увагу на те, що, відповідно до вимог статті 39 та 40 Земельного кодексу України, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельногосподарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Пунктом 14.1.129 статті 14 Податкового кодексу України надано визначення житлового будинку, житлового будинку садибного типу, котеджу, садового та дачного будинків та іншого. Так, за цим Кодексом:

житловий будинок — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості;

житловий будинок садибного типу — житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

котедж — одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

садовий будинок — будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

дачний будинок — житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Вимоги до забудови нових і реконструкції існуючих територій дачних і садівницьких товариств та об'єднань громадян викладені у відповідному розділі ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень». У п. 3.41 є визначення «садового будинку» як будівлі літнього (сезонного використання), згідно з яким зазначена будівля в питаннях нормування, площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків, а значить норми ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» не поширюються на проектування таких будинків, які призначені для тимчасового проживання.

Для забудови земельної ділянки її власник або користувач має отримати будівельний паспорт.

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі — будівельний паспорт) визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці (п. 1.2. наказу Мінрегіонбуду від 25.02.2013 № 66).

Отже:

1. Земельні ділянки в Україні мають використовуватися виключно за їх цільовим призначенням. Недотримання використання земель за цільовим призначенням тягне за собою наслідки, передбачені статтею 21 Земельного кодексу України.
2. Житлові будинки можна розміщувати лише на землях житлової та громадської забудови в межах населеного пункту — це дозволяє ідентифікувати будинок за відповідною нумерацією, а ще забезпечити реєстрацію громадян за місцем проживання. Здійснити таке на землях сільськогосподарського призначення неможливо.
3. Будь-яка забудова земельної ділянки має здійснюватися відповідно до вимог чинного законодавства, зокрема, за наявності будівельного паспорта.
4. Якщо житловий будинок вже побудований на земельній ділянці іншого, ніж це законодавчо передбачено, цільового призначення (для ведення садівництва чи особистого селянського господарства), необхідно або змінити цільове призначення земельної ділянки, ввівши її до території відповідного населеного пункту, або ж зареєструвати будинок як садовий, якщо він відповідає вищезазначеним вимогам.
5. Виключенням з правил є розміщення за межами населеного пункту відомчих житлових будинків — лісника, залізничників тощо. У цьому випадку спочатку має бути вилучена земельна ділянка з користування відомства, і тільки потім — приватизація (як виключення) для розміщення та обслуговування існуючого житлового будинку за межами населеного пункту.

ЗАБУДОВА НОВИХ І РЕКОНСТРУКЦІЯ ІСНУЮЧИХ ТЕРИТОРІЙ ДАЧНИХ І САДІВНИЦЬКИХ ТОВАРИСТВ ТА ОБ'ЄДНАНЬ ГРОМАДЯН

ДБН 360-92
(Витяг)

Наводимо деякі положення державних будівельних норм і правил забудови населених пунктів (ДБН 360-92), які стосуються забудови дачних і садівничих товариств та об'єднань громадян, оскільки до редакції надходять листи громадян із запитаннями щодо можливості будівництва житлових будинків на землях, наданих для ведення садівництва.

3.38* Території дачних і садівничих товариств і об'єднань залежно від їх розміщення розділяються на дачні і садівничі поселення та райони. Дачні і садівничі поселення розміщуються за межами населених пунктів.

Дачні і садівничі райони — це переважно існуючі території дачних і садових товариств, що розташовані в межах існуючих населених пунктів або безпосередньо прилягають до них і можуть бути адміністративно приєднані до території існуючого населеного пункту.

3.39* Будівництво нових дачних та садівничих районів в межах міських населених пунктів не допускається.

3.40* Будівництво нових дачних та садівничих поселень на територіях, де діють планувальні обмеження, встановлені чинним законодавством, санітарними нормами та правилами, а також на резервних позаміських територіях, які передбачені містобудівною планувальною документацією для подальшого розвитку міст та поселень, інженерної і транспортної інфраструктури, не допускається.

3.41* Території дачних та садівничих поселень (районів) призначаються для організації позаміського відпочинку громадян, ведення садівничого та городничого господарства з можливістю розташування садових або дачних будинків.

Дачний будинок — це житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Садовий будинок — будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

3.42* Дачні поселення слід розміщувати, як правило, у місцевості, яка має рекреаційні якості, у тому числі біля рік та водоймищ, лісових масивів за умови додержання природоохоронних вимог. Садівничі поселення — на землях, які придатні для ведення садівництва та городництва.

3.43* У межах одного поселення або району можуть передбачатися і змішані типи використання земельних ділянок для відпочинку, ведення садівництва та городництва, з будівництвом як дачних, так і садових будинків.

3.44* Граничний розмір площі земельних ділянок, що надаються громадянам для ведення дачного або садівничого господарства, встановлюється місцевими органами державної виконавчої влади або місцевого самоврядування в межах норми, що встановлена земельним законодавством України.

3.45* Дачні та садівничі райони (поселення) розділяються на малі — від 30 до 100 ділянок, середні — від 101-300, крупні — більше ніж 300.

Територія дачного чи садівничого поселення (району) розділяється на зони індивідуального (садові чи дачні ділянки) та загального користування (вулично-дорожня мережа та громадські будівлі). Зона індивідуального користування з вулично-дорожньою мережею повинна складати до 90% від загальної території поселення (району).

У разі проведення робіт з осушення (зрошення, влаштування водоймищ, зелених масивів тощо, а також терасування схилів) площа кварталів дачних та садових ділянок та проїздів повинна складати не менше 75%.

3.46* На ділянках, які передбачені для загального користування, розміщуються будівлі і споруди, перелік яких та орієнтовно потрібна територія наведені у таблиці 3.4.

3.47* На територіях дачних та садівничих поселень трасування доріг і проїздів, розміщення вбудовано-прибудованих або окремо розташованих гаражів, дачних та садових будинків, інших споруд та відстані між ними слід приймати у відповідності з вимогами розділів «Садибна забудова» та «Протипожежні вимоги» (додаток 3.1).

3.48* Граничні розміри площі забудови і поверховості садового будинку та господарських будівель на ділянці встановлюється статутом садівничого товариства чи кооперативу за погодженням з місцевими органами архітектури та містобудування (районними чи обласними). Ці розміри встановлюються за умови забезпечення необхідної площі для ведення господарської діяльності на ділянці та дотримання вимог нормативної тривалості інсоляції територій суміжних ділянок.

Загальна площа і поверховість дачного будинку та господарських будівель на ділянці встановлюються архітектурно-планувальним завданням з урахуванням чинних будівельних та інших нормативів щодо відстаней та інсоляції будинків і територій суміжних ділянок, а також місцевих правил забудови.

3.49* Існуючі дачні і садівничі райони дозволяється реконструювати у райони садибної забудови за умови приведення вулично-дорожньої мережі та інженерного обладнання до нормативів садибної

Таблиця 3.4

Перелік будівель	Дачні і садові райони (поселення)		
	малі	середні	крупні
Обов'язкові			
Споруда для охоронника	100 кв.м на об'єкт	100 кв.м на об'єкт	100 кв.м на об'єкт
Споруди для зберігання засобів пожежогасіння	0,5	0,4	0,25
Майданчики для сміттєзбірників	0,1	0,1	0,1
Майданчики для стоянки автомобілів	1,1	1,1	1,1
Магазини змішаної торгівлі	2,5	2,0	1,5
Правління товариства, медпункт	1,0	1,0	1,0
Майданчики для ігор дітей	1,0	1,0	1,0
Рекомендовані			
Універсальні спортивні майданчики	4,0	3,4	2,8
Розсадник для розсади та саджанців	2,0	1,5	1,0
Склад добрив та отрутохімікатів	0,1	0,05	0,05
Овочесховища	1,0	0,9	0,6
Фруктосховища	1,1	1,0	0,9
Пасіки	За завданням на проектування		
<p>Примітка 1. Об'єкти загального користування доцільно поєднувати у громадсько-господарський центр. Розсадник і пасіку слід розміщувати на окремих ділянках у найбільш віддалених від руху людей і транспорту місцях.</p> <p>Примітка 2. На ділянці пасіки вулики слід розміщувати на відстані не менше ніж 3 м від сусідніх садових (дачних) ділянок льотками, які направлені від них. Огорожа навколо пасіки у напрямку вильоту бджіл повинна бути суцільною (дерев'яною, залізною) або живою огорожею заввишки не менше 2 м. Вулики допускається розміщувати на садових (дачних) ділянках при дотриманні вищевказаних вимог за умови, що огорожа не порушує норм інсоляції</p> <p>Примітка 3. Умови розміщення складу добрив та отрутохімікатів повинні відповідати чинним санітарно-гігієнічним нормативам.</p>			

забудови міських поселень, а у разі розміщення цих територій у межах сільських населених пунктів — до нормативів для сільських населених пунктів.

3.50* В існуючих дачних і садових районах використання садових або дачних ділянок їх власниками для створення об'єктів торгівлі, культурно-побутового обслуговування допускається за умови:

- а) відповідності площі земельної ділянки показникам, наведеним у таблиці 6.1;
- б) організації під'їзду до ділянки та влаштування інженерного обладнання відповідно до санітарних та протипожежних вимог.

3.51* Будівництво нових садибних житлових будинків та реконструкція дачних і садових будинків у садиби для постійного проживання в існуючих районах допускається за умови:

- а) дотримання нормативних вимог щодо житлового будинку;
- б) організації під'їзду до ділянки з влаштуванням розширень проїзної частини односмугового проїзду завширшки 3 м, завдовжки 12 м не менше ніж через кожні 100 м, при цьому радіус заокруглення проїжджої частини проїздів на перехрестях повинен становити не менше ніж 6 м.

У садових та дачних поселеннях — за вищевказаними умовами, а також за умови забезпечення їх послугами зв'язку та медичною допомогою.

ПРОТИПОЖЕЖНІ ВИМОГИ

1* Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно-побутовими будинками промислових підприємств, багатоповерховими гаражами треба приймати за таблицею 1 (числівник), а між виробничими, сільськогосподарськими будинками, спорудами — відповідно до вимог чинних норм.

Протипожежні відстані від житлових, громадських, адміністративно-побутових будинків промислових підприємств, багатоповерхових гаражів до виробничих, сільськогосподарських будинків і споруд треба приймати згідно з таблицею 1 (знаменник).

Протипожежні розриви від житлових і громадських будинків до: трамвайних, тролейбусних, автобусних парків, депо метрополітену приймати не менше 50 м; складів з твердими горючими речовинами і матеріалами, а також легкозаймистими і горючими рідинами приймати залежно від ємкості складів відповідно до чинних норм.

2* При проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення.

Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати 5-8 м для будинків до 9 поверхів і 8-10 м для будинків 9 поверхів і вище. Ширина проїзду повинна бути не менше 3,5 м. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку, не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередачі і рядкового насадження дерев.

Відстані від контактних проводів трамвайних і тролейбусних ліній слід призначати: до житлових і громадських будинків — не менше 5 м, до складів горючих і легкозаймистих рідин: підземних — 25 м, надземних — 50 м.

Примітка. Уздовж фасадів будинків, які не мають входів, допускається передбачати смуги завширшки 6 м з нижчим типом покриття, придатні для проїзду пожежних машин.

3* Відстані від житлових і громадських будинків до складів I групи для зберігання нафти і нафтопродуктів слід приймати відповідно до вимог чинних норм, а до складів горючої речовини II групи, які передбачаються у складі котелень, дизельних електростанцій та інших енергооб'єктів, що обслуговують житлові та громадські будинки, — не менше встановлених у таблиці 2.

*Додаток 3.1
(обов'язковий)*

Таблиця 1

Ступінь вогнестійкості будинку	Відстані, м, при ступені вогнестійкості будинків		
	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6/9	8/9	10/12
III	8/9	8/12	10/15
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10/12	10/15	15/18

Примітка 1. Класифікацію будинків за ступенем вогнестійкості, категорії виробництва щодо пожежної безпеки треба приймати відповідно до чинних нормативів.

Примітка 2. Протипожежні розриви до виробничих будинків з категорією виробництва щодо пожежної безпеки А і Б треба збільшувати на 50% для будинків I і II ступенів вогнестійкості, для категорії В — на 25% у порівнянні з даними, наведеними у таблиці 1.

Примітка 3. Відстані між будинками і спорудами приймаються у світлі між зовнішніми стінами або іншими конструкціями. За наявності конструкцій будинків і споруд, що виступають більше, як на 1 м, виготовлених із спалимих матеріалів, приймається відстань між цими конструкціями. Відстань між стінами будинків без віконних прорізів допускається зменшувати на 20%, за винятком будинків IIIa, IIIб, IV, IVa, і V ступенів вогнестійкості.

Примітка 4. У районах сейсмічності 9 балів відстані між житловими будинками, а також між житловими і громадськими будинками IVa, V ступенів вогнестійкості, треба збільшувати на 20.

Примітка 5. Для двоповерхових будинків каркасної і щитової конструкції V ступеня вогнестійкості, а також будинків, критих спалимими матеріалами, протипожежні відстані треба збільшувати на 20%.

Примітка 6. Відстані між будинками I і II ступенів вогнестійкості допускається передбачати менше 6 м за умови, якщо стіна вищого будинку, розміщеного навпроти іншого будинку, є протипожежною.

Примітка 7. Мінімальні протипожежні розриви між житловими будинками і господарськими будівлями у межах однієї присадибної ділянки не нормуються. При проектуванні та будівництві нових індивідуальних садибних будинків та господарських споруд, а також при повній їх перебудові в межах однієї садиби (зміна місця розташування, площі забудови, об'єму та поверховості будинку) в умовах забудови, яка склалася, відстані між житловими будинками та громадськими будівлями на двох сусідніх ділянках треба приймати за таблицею 1. Часткова реконструкція житлових будинків та господарських споруд на окремих садибних ділянках, які побудовані за раніше чинними нормативами, допускається за погодженням з місцевими органами архітектури і містобудування, державного пожежного та санітарного нагляду. В цьому випадку перебудова житлових будинків, їх господарських будівель та гаражів можлива за умови збереження існуючих відстаней між будівлями.

Примітка 8. Відстані між житловими, громадськими, а також житловими і громадськими будівлями не нормуються при сумарній площі забудови, включаючи незабудовану площу між ними, яка дорівнює найбільшій допустимій площі забудови (поверху) одного будинку того ж ступеня вогнестійкості без протипожежних стін відповідно до чинних нормативів за винятком будинків індивідуальної забудови. При визначенні відстані між житловими і громадськими будівлями площу забудови (поверху) треба приймати як для громадських будинків.

Примітка 9. Відстані між господарськими будівлями (сараями, індивідуальними гаражами, банями), розміщеними за територією присадибних ділянок, не нормуються за умови, якщо площа забудови зблокованих господарських будівель не перевищує 800 м. Відстані між цими блоками господарських будівель приймаються за таблицею 1.

Таблиця 2

Ємкість складу, куб.м	Житлові і громадські будинки при ступені вогнестійкості		
	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
Більше 800 до 10000	40	45	50
Більше 100 до 800	30	35	40
До 100	20	25	30

Примітка 1. Відстань від будинків дитячих дошкільних установ, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, установ охорони здоров'я і відпочинку, видовищних установ і спортивних споруд до складів ємкістю до 100 куб.м треба збільшувати у два рази, а до складів ємкістю понад 100 куб.м — приймати відповідно до чинних норм.

Примітка 2. На присадибних ділянках житлових будинків допускається підземне зберігання горючих речовин у резервуарах місткістю до 2 куб.м, до яких повинен бути забезпечений транспортний під'їзд. Відстань від цих місткостей до будинків I-III ступенів вогнестійкості слід приймати не менше 9 м, IV-V ступенів вогнестійкості — 12 м.

Мінімальні відстані до складів нафтопродуктів II групи, які не входять до складу котелень та інших енергооб'єктів, що обслуговують житлові та громадські будинки, треба приймати відповідно до вимог чинних норм.

4* До ставків і водойм слід передбачати проїзди для забору води пожежними автомобілями.

5 Відстані від меж забудови міських поселень до лісових масивів повинні бути не менше 50 м, а від забудови сільських поселень і ділянок садівницьких товариств — 20, 50, 100 м — відповідно до дерев листяного, мішаного і хвойного лісу.

6 Кількість спеціальних пожежних машин приймати за таблицею 3.

7 На території садівницьких товариств та кооперативів необхідно передбачити запаси води для пожежогасіння. Біля вододжерел, які визначені для пожежогасіння, повинні бути обладнані ділянки для встановлення пожежних автомобілів та мотопомп.

Кооперативи та товариства з кількістю учасників до 30 повинні мати переносну мотопомпу для пожежогасіння, з кількістю ділянок більше ніж 100 — не менш двох причепних мотопомп. Для їх зберігання слід будувати спеціальне приміщення.

8 На території садівницьких товариств та кооперативів слід встановлювати пожежні пости. Пожежні щити (стенди) встановлюються на території об'єкта з розрахунку один щит (стенд) на площу 5000 кв.м.

До комплекту засобів пожежогасіння, які розміщуються на щитах (стендах), слід включати: вогнегасники — 3 шт.; ящик з піском — 1 шт.; покривало з неспалимого теплоізоляційного матеріалу або повсті розміром 2 м x 2 м — 1 шт.; гаки — 3 шт.; лопати — 2 шт.; ломи — 2 шт.; сокири — 2 шт.

9 До введення в дію окремих норм на проектування механізованих (автоматизованих) гаражів питання їх протипожежного захисту (влаштування шляхів евакуації, застосування автоматичних установок пожежогасіння, пожежної сигналізації, водопостачання для внутрішнього та зовнішнього пожежогасіння, влаштування протидимного захисту, систем оповіщення про пожежу, вогнезахист будівельних конструкцій тощо) повинні врегулюватися шляхом розроблення комплексу проектних рішень забезпечення протипожежного захисту на кожний окремий гараж, погоджених з органами державного пожежного нагляду.

ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В НАТУРІ.

Хто приймає рішення?

Насамперед нагадаємо, що виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) здійснюється на землях колективної власності, а не державної і не комунальної, а, отже, це не є передача у власність громадянам земельних ділянок, а лише виділення в натурі належних їм земельних часток (паїв). Тобто в рішеннях ради або райдержадміністрації з питань виділення в натурі земельних часток (паїв) не має звучати «передати у власність», оскільки свого часу цим громадянам земля вже передана у власність (колективну).

Оскільки виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) відбувається, як правило, тоді, коли КСП, якому видано державний акт на колективну власність, ліквідовано або реорганізовано, ці питання регулюються Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (далі — Закон).

Так, відповідно до статті 3 Закону власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

Підставою для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Статтею 5 Закону встановлено, що сільські, селищні, міські ради та районні державні адміністрації в межах їх повноважень щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості):

■ прошу роз'яснити, чи відноситься до повноважень райдержадміністрації, починаючи з 01.01.2013 року, прийняття розпоряджень щодо надання дозволів на розроблення та затвердження техдокументації на землі товарного сільськогосподарського виробництва громадянам — власникам сертифікатів — на земельну частку (пай), а також внесення змін в уже прийняті розпорядження у зв'язку з уточненням площі до чотирьох знаків після коми та інше.

Чи потрібне розпорядження про надання дозволу на виготовлення техдокументації на ці землі спадкоємцям при переоформленні спадщини у випадку, коли людина була включена у списки, затверджені розпорядженням райдержадміністрації («Про передачу у власність земельних ділянок та видачу державних актів взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай)»), але померла, не отримавши державний акт, а спадкоємці переоформляють спадщину по сертифікату на право на земельну частку (пай)?

Ці запитання виникають тому, що райдержадміністрація у зв'язку із змінами у земельному законодавстві з 01.01.2013 року — виключенням пункту 12 розділу X Земельного кодексу України — не знає чи має повноваження щодо цих питань.

Василь СЕМЕНЯК

- розглядають заяви власників земельних часток (паїв) щодо виділення їм в натурі (на місцевості) земельних ділянок і видачі документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку;
- приймають рішення щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості);
- уточняють списки осіб, які мають право на земельну частку (пай);
- приймають рішення про видачу документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, власникам земельних часток (паїв) тощо.

Крім того, цією ж статтею визначені повноваження місцевих рад та райдержадміністрацій, зокрема, сільські, селищні, міські ради приймають рішення щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) у межах населених пунктів, а районні державні адміністрації — за межами населених пунктів.

З 2013 року відповідно до змін, внесених до Земельного кодексу України та інших Законів, розпорядження державними землями сільськогосподарського призначення здійснює Держземагентство України. Однак його повноваження не поширюються на землі колективної власності, а, отже, оскільки до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» змін не внесено, саме райдержадміністрація приймає рішення щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) із земель колективної власності.

Щодо спадкування земельних часток (паїв), звертаємо увагу на те, що до видачі державного акта на право власності на земельну ділянку (до 2013 року) документом, що підтверджував право на земельну частку (пай), був сертифікат. На останній сторінці сертифікату передбачена графа, в якій зазначається новий власник такої частки (паю) та підстави переходу до нього права власності. Успадковуючи земельну частку (пай) спадкоємець стає її власником, а, отже, на нього розповсюджуються норми Закону. Тобто спадкоємець (власник) земельної частки (паю), розташованої за межами населеного пункту), має звернутися до райдержадміністрації за дозволом розробити технічну документацію щодо винесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Райдержадміністрація приймає рішення, яким надає відповідний дозвіл та зобов'язує зареєструвати право власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

З 11 ЛЮТОГО цього року ВДОСКОНАЛЮЄТЬСЯ ТА СПРОЦУЄТЬСЯ ПРОЦЕДУРА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Постанова КМУ від 17.10.2013 р. за № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» вступає в дію.

А це означає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень має здійснюватися за новою — удосконаленою та спрощеною — процедурою, що, на думку міністра юстиції України Олени ЛУКАШ, сприятиме наданню якісних адміністративних послуг як юридичним, так і фізичним особам. Зайві перепони, які спостерігалися раніше у цій сфері, буде знято.

Новації, які очікуються:

- з'явиться альтернатива при поданні документів для проведення державної реєстрації прав — як шляхом безпосереднього звернення заявником, так і шляхом надсилання поштою чи кур'єрською службою замість існуючого досі безпосереднього звернення заявника;
- проведення одночасної реєстрації права власності та речових прав, похідних від права власності, на підставі однієї заяви про державну реєстрацію прав, подати яку зможе як власник, так і право набувач (досі подавались дві різні заяви);
- проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно на заміну втрачених, пошкоджених чи зіпсованих свідоцтва про право власності на нерухоме майно чи державного акта на право власності на землю, виданих компетентними органами до 01 січня 2013 року (на цей час ця процедура значно ускладнена у зв'язку з відсутністю належного нормативного обґрунтування);
- спрощено порядок проведення державної реєстрації прав на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб (розмежовано перелік документів, які має подавати особа, що залучала кошти (забудовник), та безпосередньо інвестор);
- забезпечення проведення державної реєстрації права власності на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, збудовані в результаті діяльності кооперативів, на підставі поданої заявником довідки відповідного кооперативу про членство в ньому та про повне внесення пайового внеску;
- забезпечення проведення державної реєстрації права державної та комунальної власності на об'єкти нерухомого майна, збудовані за «радянських» часів;
- надання можливості, у випадку відсутності відомостей у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, отримувати інформацію з реєстрів, що функціонували до 1 січня 2013 року (досі отримати таку інформацію було неможливо).



- **ХАРКІВЩИНА.** Юридично фермерське господарство не існувало. Понад шість років користувалося сорока гектарами ріллі, що передані Богодухівською райдержадміністрацією в оренду.

Факт надання в оренду землі для фермерського господарства без реального його створення виявили у Богодухівському районі під час перевірки дотримання вимог земельного законодавства при використанні сільгоспугідь краю.

Ще у жовтні 2007 року Богодухівська райдержадміністрація уклала з підприємцем договір оренди земельної ділянки. Майже 40 га ріллі вартістю близько 870 тис. грн надавалися в оренду для створення та ведення фермерського господарства. Однак орендар досі господарства не створив, але землею користувався. У цьому зв'язку прокуратура району направила до суду позов про розірвання договору оренди.

Від редакції

За ст. ст. 1 та 8 Закону України «Про фермерське господарство»:

Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.

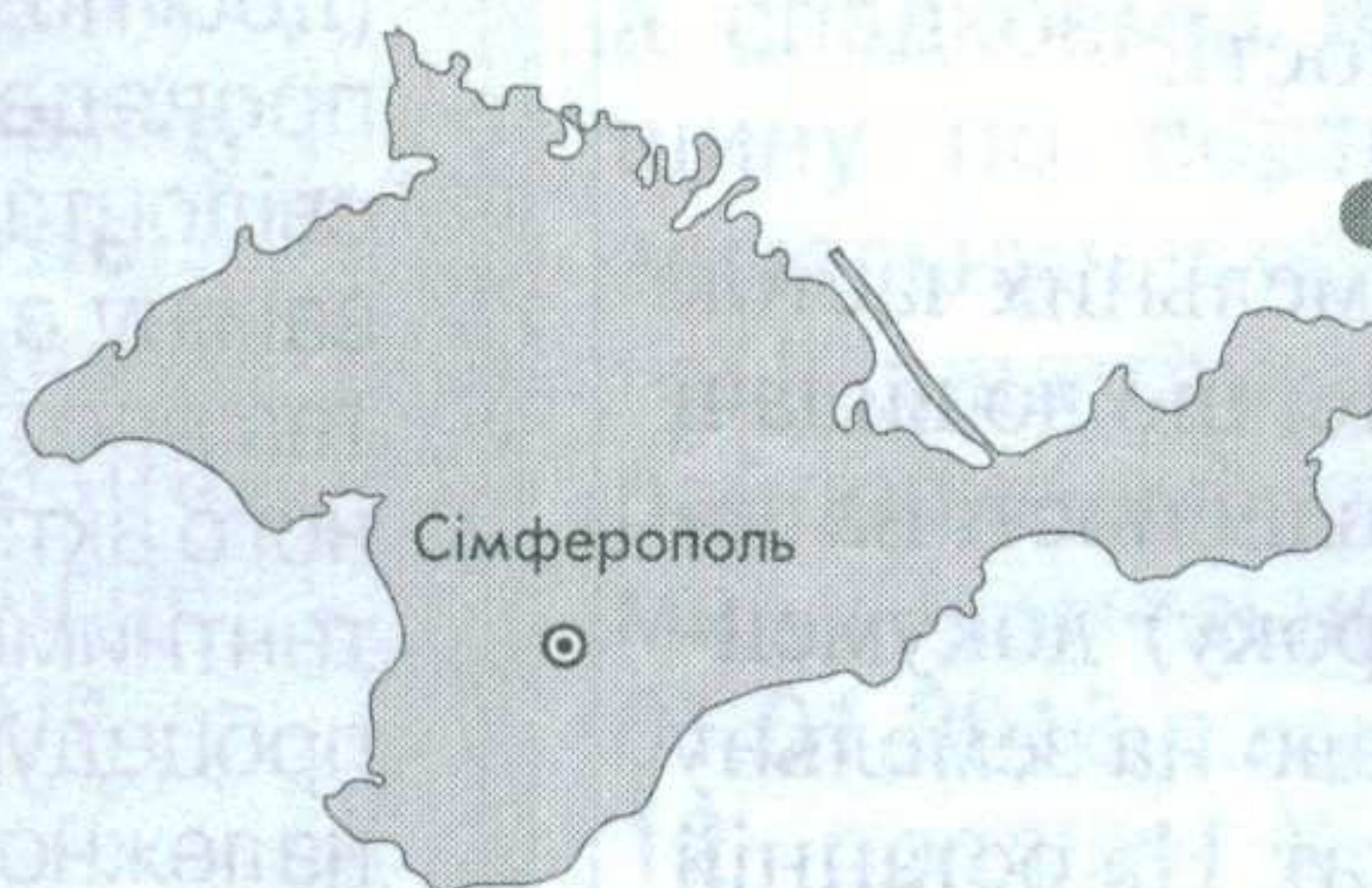


- **ІВАНО-ФРАНКІВЩИНА.** Сільський голова розпорядився земельними ділянками поза межами села — вони належали Карпатському національному природному парку.

Вищий господарський суд України підтримав позовні вимоги заступника Генерального прокурора України про повернення у державну власність земельної ділянки природоохоронного призначення площею 25,4 га, розташованої поряд із селом Татарів Яремчанської міської ради.

Прокурорською перевіркою встановлено, що Татарівською сільською радою упродовж 2001-2011 років прийнято низку рішень про передачу приватному товариству в оренду для комерційних цілей земельних ділянок загальною площею 25,4 га вартістю понад 10,5 млн грн.

Ці ділянки знаходяться в Карпатському національному природному парку поблизу відомого гірськолижного комплексу, належать до земель



- **КРИМ.** Сільська рада розпорядилася землями державної власності лісогосподарського призначення без повноважень на це.

Рішення Ізобільненської сільради, яким із земель ДП «Алуштинське лісове господарство» вилучено 108,7 га, скасовано. Окружний адміністративний суд АР Крим задовольнив відповідний позов Сімферопольської міжрайонної природоохоронної прокуратури з нагляду за дотриманням законів у природоохоронній сфері.

Заходи прокурорського реагування було вжито у зв'язку з порушеннями при скороченні лісових угідь, що їх допустив орган місцевого самоврядування, який не має повноважень розпоряджатися землями державної власності лісогосподарського призначення. Отже, лісові угіддя підлягають поверненню державі.

Від редакції

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель

природоохоронного призначення і розташовані поза межами населених пунктів. А тому правових підстав розпоряджатися землею парку у сільської ради не було. Крім того, землевпорядна документація для відведення земель розроблена всупереч вимогам законодавства.

У зв'язку з виявленими порушеннями Генеральна прокуратура України звернулася до суду із вимогами про визнання незаконними та про скасування рішень сільської ради, укладеного договору оренди землі, а також повернення її із незаконного користування.

Львівський апеляційний господарський суд, а згодом і Вищий господарський суд України позовні вимоги Генеральної прокуратури України визнали такими, що підлягають задоволенню у повному обсязі.

Від редакції

До 2013 року повноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земель визначалися пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, яким, зокрема,

державної та комунальної власності». Пункти 3 та 4 Прикінцевих та перехідних положень:

3. З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Націо-

передбачалося, що до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Крім того, згідно зі статтею 20 Закону України «Про природно-заповідний фонд»:

Національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами та об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам.

нальної академії наук України, державних галузевих академій наук;

які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

Частина сьома статті 20 Земельного кодексу України:

7. Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

ЗАПИТАННЯ ІЗ ЕЛЕКТРОННОЇ ПОШТИ

Нас цікавить порядок оформлення документації при продажу земельної ділянки для комерційного використання, якщо є нерухоме майно — магазин.

**Карабинівська
сільська рада**

Павлоградський район
Дніпропетровської області

✓ Ремарка редакції

Із звернення не зрозуміло: земельна ділянка продається власнику магазину, який на ній розміщений, чи вона продається разом з магазином? Тому розглянемо обидва випадки.

До заяви (клопотання) додаються:

- а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці;
- б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

Звертаємо увагу на те, що земельна ділянка, на якій розташований магазин, може і не перебувати в користуванні. Особа, набувши право власності на магазин, має право відразу викупити земельну ділянку. Документ, що посвідчує право власності на будівлю (споруду) у цьому випадку є обов'язковим.

Орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється на замовлення і за кошти покупця і подається раді на затвердження. У випадку, якщо земельна ділянка перебувала в користуванні або вже

НА ДІЛЯНЦІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ РОЗМІЩЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО.

ЯК ЇЇ ПРОДАТИ?

**Олег
ЗВАРИЧ,
нотаріус**

1. ВИКУП ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У першому випадку сільській раді необхідно керуватися статтею 128 Земельного кодексу, за якою **продаж проводиться без проведення земельних торгів** — безпосередньо власнику будівлі.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до сільської, селищної, міської ради. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

зареєстрована в Державному земельному кадастрі, — проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не розробляється.

Експертна грошова оцінка виконується на замовлення ради та оплачується за рахунок авансового внеску. Така оцінка затверджується радою — вона є підставою для визначення ціни продажу, яка може дорівнювати експертній оцінці або бути більшою. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

Рішення ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. **Нотаріус в день укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки відразу реєструє право власності за покупцем в Державному реєстрі прав та видає йому витяг з цього Реєстру.** Документом, що підтверджує право власності на земельну ділянку покупця у цьому випадку буде договір купівлі-продажу та витяг з Державного реєстру прав.

У разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу до п'яти років документ про сплату першого платежу є підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

ПІДСТАВАМИ ДЛЯ ВІДМОВИ ПРОДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ Є:

- | | |
|---|---|
| а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки; | ство або припинення його діяльності; |
| б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах; | г) встановлена Земельним кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність; |
| в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрут- | г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. |

2. ПРОДАЖ НА ТОРГАХ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ РАЗОМ З БУДІВЛЕЮ, ЩО РОЗМІЩЕНА НА НІЙ

У другому випадку, коли будівля (магазин) є комунальною власністю і продається разом із земельною ділянкою, **продаж має проводитися на конкурентних засадах.**

Питання продажу земельної ділянки на земельних торгах регулюється главою 21 Земельного кодексу України. Так, відповідно до частини першої статті 134 цього ж Кодексу земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував за земельну ділянку, що продається, найвищу ціну, зафіксовану під час проведення земельних торгів.

На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

ДОВІДКОВО

Продаж земельних ділянок державної власності разом із розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації у порядку, встановленому цим Кодексом, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації.

Організатором земельних торгів щодо комунальних земель є місцева рада, яка уклала з виконавцем земельних торгів договір про їх проведення.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів та уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю документи, зазначені в частині сьомій статті 137 цього Кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

Щоб провести земельні торги, організатор має прийняти відповідне рішення, в якому зазначити:

- перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами (може бути й одна земельна ділянка — один лот);
- стартову ціну лота;
- особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує за власний рахунок організатор, зокрема:

- виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості));
- державну реєстрацію земельної ділянки;
- державну реєстрацію будівлі (за необхідності);
- проведення експертної грошової оцінки лоту (земельної ділянки та будівлі);
- встановлення стартової ціни продажу лоту, що не може бути нижчою за експертну грошову оцінку;
- визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Добір земельних ділянок комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) комунальної власності, які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

ПІДГОТОВКА ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

Протягом десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів організатор передає виконавцю документи та матеріали на лот.

Після отримання документів та матеріалів на лот виконавець публікує на офіційному веб-сайті Держземагентства, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів. Таке оголошення на веб-сайті Держземагентства має містити також фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот.

В оголошенні зазначаються:

- найменування організатора земельних торгів;
- місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;
- цільове призначення, а для містобудівних потреб — також види використання;
- умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;
- стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;
- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;

Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності на земельних торгах також **може здійснюватися за рахунок коштів виконавця на підставі договору** про підготовку лотів для продажу між організатором та виконавцем з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

- місце і час проведення земельних торгів;
- розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;
- номер рахунка виконавця земельних торгів, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;
- найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;
- текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря).

Інформація на офіційному веб-сайті Держземагентства розміщується безоплатно. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки і будівлі, яка на ній розміщена, між організатором і переможцем торгів укладається безпосередньо в день їх проведення і посвідчується нотаріально.

Для посвідчення договору купівлі-продажу нотаріусу подається протокол торгів з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора земельних торгів. Нотаріус посвідчуючи угоду в той же день реєструє право власності покупця — переможця аукціону на земельну ділянку і будівлю в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Свідоцтво про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації — Серія КВ № 20126-9926Р від 6 серпня 2013 року, видане Державною реєстраційною службою України. Журнал видається українською, російською (змішаними мовами).

Передрук матеріалів без письмового погодження з редакцією заборонено. Редакція отримані матеріали не рецензує, але редагує за правописом.

© «Ваш консультант», 2014.

Адреса редакції: 02002, м. Київ, вул. Луначарського, 12-58.
Тел.: (044) 541-04-87, (095) 896-02-71.
e-mail: vash-konsultant@ukr.net

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції — Серія ДК № 3723 від 26 лютого 2010 року, видане Державним комітетом телебачення та радіомовлення України.

Формат 84x108/16. Друк офсетний. Зам. 0106401. Наклад 500 прим.
Підписано до друку 22.01.2014.

Видавництво «Преса України»: м. Київ, пр. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.

ДО ПОДАТКОВОЇ ДЕКЛАРАЦІЇ ПРО МАЙНОВИЙ СТАН І ДОХОДИ, яка щорічно подається до 1 травня,

НЕ ЗАБУДЬТЕ ВНЕСТИ ДОПОМОГУ ПО ТИМЧАСОВІЙ НЕПРАЦЕЗДАТНОСТІ

Міністерство доходів і зборів України розглянуло лист щодо оподаткування коштів, які виплачуються фізичній особі — платнику єдиного податку другої групи, з Фонду соціального страхування на випадок тимчасової втрати працездатності за період перебування на лікарняному, і листом від 5 грудня 2013 року за № 6366/І/99-99-17-02-02-15 роз'яснило.

Відповідно до пп. 4 п. 292.11 ст. 292 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі — ПКУ) до складу доходу платника єдиного податку, визначеного ст. 292 ПКУ, не включаються суми коштів цільового призначення, що надійшли від Пенсійного фонду та інших фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, з бюджетів або державних цільових фондів, у тому числі в межах державних або місцевих програм.

Згідно із ч. 3 ст. 4 Закону України від 18 січня 2001 року № 2240-III «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням» (далі — Закон № 2240) особи, які застраховані на добровільних засадах у Фонді соціального страхування з тимчасової втрати працездатності, та фізичні особи — підприємці, що сплачують єдиний податок (крім осіб, які знаходились у страхових випадках, передбачених цим Законом, або у відпустці по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку), мають право на матеріальне забезпечення та соціальні послуги

за цим Законом за умови сплати страхових внесків (встановленого розміру єдиного податку) не менше повних шести календарних місяців протягом останніх дванадцяти календарних місяців перед настанням страхового випадку.

Допомога по тимчасовій непрацездатності надається застрахованій особі у формі матеріального забезпечення, яке повністю або частково компенсує втрату заробітної плати (доходу), у разі настання в неї одного зі страхових випадків, зокрема, тимчасової непрацездатності внаслідок захворювання або травми, не пов'язаної з нещасним випадком на виробництві (п. 1 ч. 1 ст. 35 Закону № 2240).

Враховуючи те, що допомога по тимчасовій непрацездатності повністю або частково компенсує втрату доходу, то сума отриманої допомоги не є виручкою від реалізації товарів (робіт, послуг) фізичної особи — підприємця та, відповідно, не є об'єктом оподаткування єдиним податком, а отже оподатковується податком на доходи фізичних осіб на загальних підставах, тобто за ставками визначеними п. 167.1 ст. 167 ПКУ.

Відповідно до пп. 168.1.3 п. 168.3 ст. 168 ПКУ, якщо окремі види оподатковуваних доходів (прибутків) не підлягають оподаткуванню під час їх нарахування чи виплати, але не є звільненими від оподаткування, платник податку зобов'язаний самостійно включити суму таких доходів до загального річного оподаткованого доходу та до 1 травня року, що настає за звітним, подати податкову декларацію про майновий стан і доходи.

З 1 СІЧНЯ В УКРАЇНІ ПОЧАЛАСЯ КАМΠΑНІЯ З ДЕКЛАРУВАННЯ ДОХОДІВ ГРОМАДЯН

Податкова декларація про майновий стан і доходи, отримані громадянами у 2013 році, подається до 1 травня 2014 року. Декларацію подають громадяни в органи доходів і зборів за місцем реєстрації.

Платнику податку не треба подавати декларацію, якщо він отримував доходи виключно від податкових агентів чи від операцій продажу (обміну) майном, дарування, при нотаріальному посвідченні договорів, за якими було сплачено податки на доходи фізичних осіб.

Крім того, подавати декларацію можуть фізичні особи, які мають право на податкову скидку. У 2014 році платники податку на доходи фізичних осіб, бажаючи реалізувати своє право на податкову знижку за результатами 2013 року, податкову декларацію можуть подавати упродовж усього року.

Виробничий КАЛЕНДАР 2014



01 СІЧЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

02 ЛЮТИЙ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28		

03 БЕРЕЗЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

04 КВІТЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

05 ТРАВЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

06 ЧЕРВЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

07 ЛИПЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

08 СЕРПЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

09 ВЕРЕСЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

10 ЖОВТЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

11 ЛИСТОПАД / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

12 ГРУДЕНЬ / 2014						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Примітка: червоним кольором — вихідні та святкові дні, синім кольором — дні зі скороченим на 1 годину робочим часом.

Неробочі та святкові дні:

- 01 січня 2014 — Новий рік;
- 07 січня 2014 — Різдво Христове;
- 08 березня 2014 — Міжнародний жіночий день;
- 20 квітня 2014 — Великдень;
- 01 і 02 травня 2014 — День міжнародної солідарності трудящих;
- 09 травня 2014 — День Перемоги;
- 08 червня 2014 — Трійця;
- 28 червня 2014 — День Конституції;
- 24 серпня 2014 — День незалежності України.

Згідно з частиною третьою ст. 67 КЗпП, якщо святковий або неробочий день (ст. 73 КЗпП) збігається з вихідним днем, то вихідний день переноситься на наступний після святкового робочий день. Тому за графіком п'ятиденного робочого тижня із вихідними днями в суботу та неділю Виробничий календар на 2014 рік передбачає такі перенесення:

- вихідний день в суботу 08.03 має бути перенесений на понеділок 10.03.2014;
- вихідний день в суботу 08.06 має бути перенесений на понеділок 30.06.2014;
- вихідний день в неділю 20.04 має бути перенесений на понеділок 21.04.2014;
- вихідний день в неділю 08.06 має бути перенесений на понеділок 09.06.2014;