

Читайте, щоб не помилятися!

# Ваш КОНСУЛЬТАНТ

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС

86006



Документи • Роз'яснення • Коментарі • Відповіді

Журнал розповсюджується лише за передплатою  
Передплатити можна у всіх відділеннях Укрпошти

№2 (002)

лютий 2014 року

**Юрій ЖУРИК:**

— ТЕМА ЦЬОГО НОМЕРА — **НЮАНСИ  
КОРИСТУВАННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ  
ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ**



Про характерні ознаки  
нотаріального посвідчення  
довіреності читайте на 21-23  
сторінках

**НОТАРІУС**

**ПРО СПОСОБИ  
ВІДЧУЖЕННЯ  
ГРОМАДЯНАМИ  
ВЛАСНОГО МАЙНА**

Хто, окрім нотаріусів,  
посвідчує заповіти?

**НАСКІЛЬКИ РЕАЛЬНО:**

- мати в оренді 100-гектарну ділянку для ведення ОСГ?
- надати в оренду частину ділянки під будинком?

**ВЧИМОСЯ НА ПОМИЛКАХ  
ІНШИХ. ЗА ПРИКЛАДАМИ  
ЖИТТЄВИХ ОРЕНДНИХ  
СИТУАЦІЙ**

**ЧИТАЧ ВИМАГАЄ  
СПРОСТУВАННЯ**

Роз'яснення на 30-й сторінці

**ПІДСТАВИ ДЛЯ СКАСУВАННЯ  
ПРИЙНЯТИХ РІШЕНЬ**

**ЯК СУДИ ВИРІШУЮТЬ СПОРИ  
ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ?**

**ВИТЯГИ З РІШЕНЬ ТА ПРАВОВІ ВИСНОВКИ**

### **Затверджено порядок та умови надання у 2014 році субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам**

29 січня 2014 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 29.01.2014 № 30 «Деякі питання надання у 2014 році субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на погашення заборгованості з різниці в тарифах на теплову енергію, послуги з централізованого водопостачання та водовідведення, що вироблялися, транспортувалися та постачалися населенню, яка виникла у зв'язку з невідповідністю фактичної вартості теплової енергії та послуг з централізованого водопостачання та водовідведення тарифам, що затверджувалися та/або погоджувалися органами державної влади чи місцевого самоврядування».

Цією постановою затверджено відповідний порядок та умови надання у 2014 році субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на зазначені цілі, а також зобов'язано:

Мінфін здійснити випуск облігацій внутрішньої державної позики в обсязі 3800000 тис. гривень із строком обігу до п'яти років та відсотковою ставкою доходу на рівні не вище 14,25 відсотка річних, передбачивши розписом державного бюджету на лютий 2014 р., із зарахуванням отриманих коштів до спеціального фонду державного бюджету.

Мінрегіонбуд і Міненерговугілля надавати у межах повноважень роз'яснення щодо застосування Порядку та умов, затверджених цією постановою.

### **З 1 березня застосовується нова податкова накладна**

З 1 березня 2014 року набуває чинності наказ Міндоходів від 14 січня 2014 року № 10 «Про затвердження форми податкової накладної та Порядку заповнення податкової накладної». Таким чином, заповнювати податкову накладну за новою формою потрібно вже з 1 березня ц. р. Основним нововведенням є:

- можливість подання податкової накладної в електронному вигляді;
- дата складання зведеної податкової накладної зазначається в графі 2. При цьому відсутність факту оплати поставлених товарів/послуг не звільняє продавця від складання зведеної податкової накладної. Зведені податкові накладні не складаються на суму отриманої на поточний рахунок передоплати (авансу);
- особливості виписки податкових накладних із застосуванням звичайних цін стосуються тільки контрольованих операцій тощо.

### **Декларування доходів громадян за 2013 рік здійснюється за новою формою**

З 31 грудня 2013 року набрав чинності наказ Міндоходів №793, яким затверджена нова форма податкової декларації та Інструкція щодо її заповнення. Відповідно втратив чинність наказ Мінфіну від 07.11.2011 №1395.

Згідно з цим наказом форма декларації не змінилася, зміни правил та порядку заповнення декларації не відбулися. Декларація (як і раніше) складається з восьми розділів, що подаються на двох двосторонніх аркушах формату А4, та семи додатків до декларації, які подаються на одно- та двосторонніх аркушах формату А4 та містять розрахунки окремих видів доходів (витрат).

Порядок подання річної декларації про майновий стан і доходи визначений ст. 179 Податкового кодексу України.

### **З 1 квітня діятиме нова форма №1-ДФ**

Міндоходів наказом від 21.01.2014 р. №49 затвердило:

- нову форму Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податку, і сум утриманого з них податку (форма №1ДФ);
- Порядок його заповнення та подання податковими агентами.

Нова форма не суттєво відрізняється від попередньої, затвердженої наказом ДПАУ від 24.12.2010 р. №1020. Однак кілька змін все-таки є:

- по тексту форми змінено «органи державної податкової служби» на «контролюючі органи»;
- зник рядок «Сума податкового боргу станом на 01.01.2011 (грн, коп.)»

Нова форма №1-ДФ подається за I квартал 2014 року такими способами:

- засобами електронного зв'язку в електронній формі з дотриманням умови щодо використання електронного цифрового підпису відповідальної особи податкового агента;
- на паперовому носії разом з електронною формою на електронному носії інформації;
- на паперовому носії, якщо кількість рядків у податковому розрахунку не більше п'яти.

## У НОМЕРІ

### ЗАКОН І ПРАКТИКА. НЮАНСИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

#### 2 Юрій ЖУРИК НЕРУХОМЕ МАЙНО. ОСОБЛИВОСТІ КОРИСТУВАННЯ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ

1. НАЙМ (ОРЕНДА).  
ПРО ЩО СЛІД ПАМ'ЯТАТИ
2. ОРЕНДА БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ  
КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ
3. ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### СУД І ПРАКТИКА

#### 6 СПОРИ ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ. ПРИЧИНИ, ПРАВОВІ ВИСНОВКИ

### ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

- 8 Вилучити частину земельної ділянки під будинком та надати її в оренду неможливо
- 10 Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору і орендодавець не заперечує, такий договір вважається поновленим
- 11 Три відсотки орендної плати — це обов'язок чи рекомендація?
- 14 Особа купила житловий будинок, розміщений на орендованій земельній ділянці. До неї також переходить право оренди на цю землю
- 15 Переоформляти оренду земельної ділянки на фермерське господарство після його державної реєстрації не обов'язково

### ПОРАДИ НОТАРІУСА

#### 16 Ігор НОВЧЕНКОВ ВІДЧУЖЕННЯ ГРОМАДЯНАМИ ВЛАСНОГО МАЙНА. СПОСОБИ. ВИГОДИ. РИЗИКИ

ІЗ ЛИСТА ДО РЕДАКЦІЇ

- 20 Рішення суду про визнання права власності є підставою для державної реєстрації цього права

### МІН'ЮСТ УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

#### 21 Інна БУРДАЛЬОВА ДОВІРНОСТІ: СПЕЦИФІКА НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ

### АДМІНПОСЛУГИ. ЗРУЧНО ТА ДОСТУПНО

- 24 Електронні сервіси розширять, а нотаріусам передадуть функції державної реєстрації бізнесу

### ЗА НОВИМ ПОРЯДКОМ

- 25 Зміни у діяльності нотаріусів при виконанні ними функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно

### МІНДОХОДІВ УКРАЇНИ. КОНСУЛЬТАЦІЯ

- 26 Лілія ПАВЕЛКО  
Узагальнююча податкова консультація щодо орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

### МІНДОХОДІВ ЧЕКАЄ ПРОПОЗИЦІЙ

- 27 Обговорюється об'єднання звітності з податку на доходи фізичних осіб та єдиного соціального внеску

### ЖИТТЄВІ СИТУАЦІЇ

- 28 Житловий будинок належить двом співвласникам. Місцева рада не мала права приймати рішення про передачу у приватну власність усієї земельної ділянки одному з них
- 29 Щоб зареєструвати своє право власності на земельну ділянку, необхідно отримати витяг з Державного земельного кадастру

### І ТАКЕ ЗАПИТУЮТЬ...

- 7 Чи може громадянин взяти в оренду для ведення особистого селянського господарства 100 га сільськогосподарських угідь?
- 28 Чи може місцева рада передати безоплатно у власність вільну від забудови земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку неповнолітній особі?

### РОЗ'ЯСНЕННЯ ЗАМІСТЬ СПРОСТУВАННЯ

- 30 1,756 — НЕ Є КОЕФІЦІЄНТОМ ІНДЕКСАЦІЇ

### ЩО НОВЕНЬКОГО?

- 31 Мінрегіон спільно з Держземагентством працюють над питанням розроблення та надання доступу до містобудівної документації

- 32 РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ  
ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?

Юрій ЖУРИК,  
кандидат юридичних наук

# НЕРУХОМЕ МАЙНО. ОСОБЛИВОСТІ КОРИСТУВАННЯ за договором оренди

## 1. НАЙМ (ОРЕНДА). ПРО ЩО СЛІД ПАМ'ЯТАТИ

Договірне регулювання суспільних відносин, пов'язаних з наймом майна, у тому числі і земельних ділянок, як у цивільному обігу, так і у сфері господарювання було і залишається актуальною темою, оскільки часті зміни у чинному законодавстві потребують постійної уваги до цих питань.

Оренда — це право тимчасового (строкового), платного користування об'єктом оренди.

Договірні орендні відносини мають такі характерні ознаки:

- виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів;
- оренда передбачає передачу майна виключно у строкове (тимчасове) користування, без надання орендареві права відчуження орендованого майна;
- користування завжди є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві (власнику майна) орендної плати у визначених розмірах.

Цивільний кодекс України (далі — ЦКУ) нормативно врегулював п'ять видів договорів найму:

- 1) прокат;
- 2) найм (оренда) земельних ділянок;
- 3) найм (оренда) будівлі або іншої капітальної споруди;
- 4) найм (оренда) транспортного засобу;
- 5) лізинг.

Ми зупинимося тільки на двох із них, зокрема, на оренді землі та оренді (найму) будівлі або іншої капітальної споруди.

Звертаємо увагу!

Відповідно до ЦКУ за договором найму (оренди) наймодавець «передає або зобов'язується передати наймачеві майно...» (ст. 759 ЦКУ): передає — тобто зараз, у теперішньому часі, а зобов'язується передати — у майбутньому. У цьому аспекті важливе значення для визначення фактичних відносин оренди має акт передачі-приймання майна. У договорах оренди треба чітко обумовлювати момент початку фактичного виконання сторонами своїх прав та обов'язків за договором.

Крім того, важливо відрізнити поняття «строк дії договору оренди» та «строк оренди» як фактичних відносин, тому що строк договору оренди не завжди співпадає зі строком фактичної наявності майна в орендаря, оскільки майно може бути передане пізніше моменту укладення (підписання) договору. Тому важливо у договорі оренди обумовлювати строк фактичної передачі речі та момент виникнення обов'язку в орендаря щодо сплати орендної плати, оскільки момент закінчення договору, як правило, є моментом закінчення фактичних орендних відносин, які можуть бути значно коротшими у часі, ніж строк самого договору оренди.

### УКЛАДЕНО ДОГОВІР ОРЕНДИ З ПРАВОМ ВИКУПУ. ОРЕНДАР МОЖЕ ПРИДБАТИ ОРЕНДОВАНЕ МАЙНО ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

При укладанні договорів оренди з правом викупу орендованого майна іноді сторони (частіше — орендар) вважають (презумують), що по закінченні строку оренди орендар набуває майно у власність або має безперечне право (тільки він) на викуп такого майна. Але вони помиляються. Це абсолютно не так.

Договір оренди не є і не може бути підставою набуття чи втрати права власності на майно. Це не передбачено чинним законодавством.

Укладаючи договір оренди з правом викупу орендованого майна, в орендаря з'являється лише право викупу, тобто можливість придбати це майно у майбутньому. Сам же викуп об'єкта оренди повинен здійснюватися за іншим договором — договором купівлі-продажу, який і буде правовстановлюючим документом, що підтверджує втрату права власності в орендодавця і виникнення права власності на об'єкт оренди в орендаря.

Безумовно, що в договорі оренди можна передбачливо зобов'язати орендаря чи орендодавця (сторони) укласти, до закінчення чи по закінченні строку дії договору оренди, договір купівлі-продажу на орендоване майно та передбачити санкції за ухилення від цього зобов'язку. Але це вже питання техніки укладання договору, який буде мати характер змішаного, з елементами попереднього договору (ст. 635 ЦКУ). Важливо при цьому не плутати орендні платежі з оплатою вартості майна, оскільки у них різна правова природа.

#### Звертаємо увагу!

Якщо мова йде про викуп орендованої земельної ділянки, то це можливо лише за умови наявності на такій ділянці об'єктів нерухомого майна, яке є власністю орендаря. У зворотному випадку продаж земельної ділянки, вільної від забудови, має здійснюватися на земельних торгах (ст. 134 Земельного кодексу України).

#### СТРОК ОРЕНДИ СПЛИВ. ОРЕНДАР МАЄ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НА УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ НА НОВИЙ СТРОК

Орендар (наймач), який належно виконує свої обов'язки за договором оренди (найму), після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди (найму) на новий строк. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, — в розумний строк (ст. 777 ЦКУ).

Щодо оренди земельної ділянки, доцільно зауважити, що статтею 33 Закону України «Про оренду землі» ця норма уточнена, а саме орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін на тих же умовах, які були у попередньому. При цьому, знову ж таки за згодою сторін, деякі положення нового договору (орендна плата, додаткові умови щодо використання тощо) можуть бути зміненими. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

## 2. ОРЕНДА БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

Якщо вести мову про договір найму будівель та споруд, то ЦКУ розширив зміст зобов'язків наймодавця передати об'єкт найму наймачеві. Відповідно до ст. 796 ЦКУ одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди,

у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

Частина 2 статті 796 ЦКУ встановлює, якщо інше не визначено договором, наймачеві надається право користування всією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Проте сторони в договорі можуть встановити, що наймачеві передається лише та земельна ділянка, яка функціонально обслуговує будівлю або споруду.

### ПРИ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ БУДІВЛІ ДО ОРЕНДАРЯ ПЕРЕХОДИТЬ І ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

Необхідно зазначити, що на практиці виникають труднощі, пов'язані з одночасним укладенням договору оренди будівлі та земельної ділянки. Це має місце в тих випадках, коли власник будівлі — орендодавець, не є власником земельної ділянки (яка належить, наприклад, місцевій громаді). При цьому для передачі в оренду будівлі, виходячи з вимог вказаної статті, необхідно укласти договір суборенди земельної ділянки. Для цього необхідно отримати згоду власника цієї ділянки, яка може бути і не отримана, що в кінцевому рахунку порушує право власника будівлі розпорядитися своїм майном шляхом передачі його в оренду.

### ПРИ ПЕРЕДАЧІ БУДІВЛІ ОРЕНДАРЮ ОБОВ'ЯЗКОВО ПІДПISУЄТЬСЯ АКТ ПЕРЕДАЧІ-ПРИЙМАННЯ

Якщо інше не передбачено умовами договору, то передача будівлі, споруди або їх окремої частини вважається виконаною, якщо об'єкт передано у натурі і до того ж підписано акт передачі-приймання або інший документ, що посвідчує передачу. Не підписання акта вважається неналежним виконанням обов'язку передати будівлю (споруду) та тягне за собою покладення на винну сторону відповідальності у формі та розмірі встановлених у договорі або угодою сторін.

#### Звертаємо увагу!

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦКУ).

## 3. ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Земельним кодексом (далі — ЗКУ) та Законом України «Про оренду землі» (далі — Закон) встановлено граничний термін, на який земельна ділянка будь-якої власності може передаватися в оренду, а саме — 50 років.

Крім того, до земель державної та комунальної власності встановлена особлива вимога щодо їх надання в оренду, а саме — право їх оренди підлягає продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою статті 134 ЗКУ.

### ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. ЩО МАЄ БУТИ ОБОВ'ЯЗКОВО ЗАЗНАЧЕНО В НЬОМУ

Предметом такого договору оренди є земельна ділянка з визначеними площею, цільовим призначенням та встановленими в натурі (на місцевості) межами, закріпленими межовими знаками. Частина земельної ділянки не може бути предметом договору оренди. Для земельної ділянки також необхідним є її кадастровий номер, який є унікальним на всій території України і дозволяє її ідентифікувати та вичленити із загальної маси земель.

При цьому слід зауважити, що адреса не є обов'язковим атрибутом для земельної ділянки, оскільки за однією адресою може бути декілька земельних ділянок або такої адреси може взагалі не бути. Наприклад, за однією адресою можуть бути земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд та для ведення особистого селянського господарства, і навпаки, в полі земельні ділянки, надані громадянам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або особистого селянського господарства, адреси не мають. Взагалі, доцільно згадати, що адреси присвоюються об'єктам нерухомості, відмінним від земельної ділянки.

Звідси випливає, що у договорі оренди земельної ділянки адреса може бути вказана за її наявності, а от кадастровий номер має бути зазначений обов'язково.

Крім того, обов'язково у договорі оренди земельної ділянки має бути визначене її цільове призначення та умови її використання орендарем.

### ✓ Як визначити розмір орендної плати

Щодо орендної плати, то за оренду земель приватної власності плата встановлюється за домовленістю сторін. Орендна плата за землі державної і комунальної власності встановлюється відповідно до пункту 288.5 Податкового кодексу України, а саме:

*288.5. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:*

*288.5.1. не може бути меншою:*

*для земель сільськогосподарського призначення — розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом;*

*для інших категорій земель — трикратного розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом.*

*288.5.2. не може перевищувати:*

*а) для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), — 3 відсотки нормативної грошової оцінки;*

*б) для земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності та надані для будівництва та/або експлуатації аеродромів — чотирикратний розмір земельного податку, що встановлюється цим розділом;*

*в) для інших земельних ділянок, наданих в оренду, — 12 відсотків нормативної грошової оцінки;*

*288.5.3. може бути більшою граничного розміру орендної плати, ніж зазначений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.*

Відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з 2013 року право оренди земельної ділянки має бути зареєстроване орендарем в Державному реєстрі речових прав. Для укладання договору оренди земельної ділянки та реєстрації права оренди необхідно, аби земельна ділянка, яка є предметом договору оренди, була зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

### У ДОГОВІР ОРЕНДИ МОЖНА ВНОСИТИ ЗМІНИ АБО ПОНОВЛЮВАТИ ЙОГО

За згодою сторін до договору оренди земельної ділянки можуть вноситися зміни та доповнення шляхом укладання додаткової угоди до такого договору. У тому числі, уклавши додаткову угоду, можна продовжити дію чинного договору оренди земельної ділянки. Слід зауважити, що продовження дії договору (продлонгація) можлива лише за умови внесення відповідних змін до чинного договору оренди земельної ділянки, тобто до дня закінчення його дії.

Якщо дія договору оренди земельної ділянки закінчилася і сторони цього договору за різних обставин не встигли продовжити його дію, то відповідно до статті 33 Закону про закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Поновлення договору оренди можливе у випадку, якщо орендарем вчасно (не менш ніж за місяць до закінчення дії договору оренди) повідомлено орендодавця про наміри і далі використовувати орендовану ділянку на тих же умовах. Якщо заперечень з боку орендодавця не надходило, термін дії договору закінчився, а орендар продовжує використовувати і далі земельну ділянку, договір оренди такої ділянки поновлюється шляхом укладання нового договору оренди земельної ділянки на тих же умовах, які були у попередньому договорі.

Разом з тим, при поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

# СПОРИ ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ. ПРИЧИНИ, ПРАВОВІ ВИСНОВКИ

Спори навколо землі в Україні точилися споконвіку, оскільки земля для українців завжди була найголовнішим і найнадійнішим джерелом існування. Основними спорами завжди були спори щодо меж земельних ділянок. Однак, із розвитком земельних відносин та запровадженням інституту оренди землі спори з питань оренди земельних ділянок на сьогодні не менш поширені.

Розглянемо спори, які виникають щодо укладання та визнання недійсними договорів оренди землі.

Серед підстав виникнення таких спорів чільне місце посідають зміни в земельному законодавстві, які пов'язані зі зміною порядку набуття в оренду земельних ділянок, зміною компетенції органів, які мають право передавати в оренду землі державної власності, та інше.

Так, наприклад, до 2013 року державними землями сільськогосподарського призначення розпоряджалися районні державні адміністрації, у тому числі передавали їх в оренду. З 2013 року розпорядження такими землями перейшло до державних органів земельних ресурсів. Крім того, до 2013 року право оренди в орендаря виникало з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, яку здійснювали територіальні органи земельних ресурсів. З 2013 року законодавство змінилося і право оренди вже виникає з дня державної реєстрації цього права в Державному реєстрі

речових прав, яку проводять територіальні органи Державної реєстраційної служби.

Звідси виникає багато запитань і спорів, наприклад, якщо рішення про передачу в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення приймалося до 2013 року районною державною адміністрацією, до кінця 2012 року був укладений договір оренди, але орендар не встиг до кінця 2012 року його зареєструвати в територіальному органі земельних відносин, райдержадміністрація відмовлялася від такого договору, мотивуючи тим, що з 2013 року це вже не її компетенція. Орендарю пропонувалося звернутися до органу земельних ресурсів і починати все спочатку. Звичайно, орендаря це не влаштовувало і він, у більшості випадків, звертався до суду.

Наводимо декілька прикладів правових висновків Верховного Суду України із зазначених питань.

## ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК Верховного Суду України у спорі про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним

Верховний Суд України на засіданні Судової палати у цивільних справах 25 грудня 2013 року розглянув справу № 6-118 цс 13, предметом якої був спір про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним з підстав відсутності у сторони договору волі на його укладення.

При розгляді цієї справи Верховний Суд України зробив такий правовий висновок: відповідно до

## ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК Верховного Суду України у спорі про визнання договору недійсним

Верховний Суд України на засіданні Судової палати у цивільних справах 25 грудня 2013 року розглянув справу № 6-94 цс 13, предметом якої був спір про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними.

При розгляді цієї справи Верховний Суд України зробив правовий висновок, відповідно до якого однією з обов'язкових умов визнання договору недійсним є порушення у зв'язку з його укладенням прав та охоронюваних законом інтересів позивача. Якщо за результатами розгляду справи факту такого порушення не встановлено, а позивач посилається на формальне порушення закону у суду немає правових підстав для задоволення позову.

*З повним текстом постанови Верховного Суду України у цій справі можна ознайомитися на офіційному веб-сайті Суду (<http://www.scourt.gov.ua>) у підрозділі «Постанови у справах цивільної юрисдикції» розділу «Рішення Верховного Суду України».*



ч. 1 ст. 638 та ч. 3 ст. 640 (в редакції, чинній до 1 січня 2013 року) ЦК України договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту його державної реєстрації. При вирішенні судом спору про визнання такого договору недійсним з підстав відсутності у сторони волі на його укладення правове значення має наявність такої волі на момент досягнення сторонами договору згоди в належній формі з усіх істотних умов договору, а не на момент його державної реєстрації. Одностороння незгода сторони з реєстрацією раніше підписаного нею договору не є передбаченою ч. 3 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України підставою для визнання договору недійсним.

*З повним текстом постанови Верховного Суду України у цій справі можна ознайомитися на офіційному веб-сайті Суду (<http://www.scourt.gov.ua>) у підрозділі «Постанови у справах цивільної юрисдикції» розділу «Рішення Верховного Суду України».*

#### **ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК Верховного Суду України у спорі про визнання договору недійсним через відсутність у сторони договору волі на його укладення на момент державної реєстрації договору**

Верховний Суд України на засіданні Судової палати у цивільних справах 18 грудня 2013 року розглянув справу № 6-127 цс 13, предметом якої був спір про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним через відсутність у сторони договору волі на його укладення на момент державної реєстрації цього договору.

При розгляді цієї справи Верховний Суд України зробив правовий висновок, відповідно до якого при вирішенні зазначеної категорії справ правове значення має наявність у сторони договору волі на його укладення на момент досягнення з іншою стороною договору згоди в належній формі з усіх істотних умов договору, а не на момент державної реєстрації цього договору.

*З повним текстом постанови Верховного Суду України у цій справі можна буде ознайомитися на офіційному веб-сайті Суду (<http://www.scourt.gov.ua>) у підрозділі «Постанови у справах цивільної юрисдикції» розділу «Рішення Верховного Суду України».*

#### **ВІД РЕДАКЦІЇ**

*Отже, з усього викладеного вище слід розуміти, що у випадку, коли сторони договору оренди дійшли згоди з усіх істотних його умов, уклали договір у письмовій формі та підписали його, відмовлятися від уже підписаного договору в односторонньому порядку не можна. Зміна компетенції та порядку реєстрації, яка відбулася вже після підписання сторонами договору, ніяк не впливає на сам договір. Мова йтиме тільки про те, що орендар має з 2013 року зареєструвати не сам договір оренди земельної ділянки, а право оренди, яке виникло за цим договором.*

### **ЧИ МОЖЕ ГРОМАДЯНИН ВЗЯТИ В ОРЕНДУ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА 100 га СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ?**

**Із відповідною заявою громадянин звернувся до територіального органу земельних ресурсів, який йому відмовив. Чи правомірною відмова територіального органу земельних ресурсів?**

**З**гідно з частиною першою статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Статтею 5 цього ж Закону встановлено, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом.

Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Отже, враховуючи наведене, для ведення особистого селянського господарства в оренду може бути передано не більше 2,0 гектара, а тому дії територіального органу земельних ресурсів є законними.

**Юрій ЖУРИК,**  
юрист

**Олена ЮРЕЦЬ,**  
юрист

## ВИЛУЧИТИ ЧАСТИНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДИНКОМ ТА НАДАТИ ЇЇ В ОРЕНДУ НЕМОЖЛИВО

Насамперед слід зазначити, що прядок виконання підготовчих і будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регулюється Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та постановами Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. №466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» та від 13.04.2011р. №461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

Статтею 38 Земельного кодексу України передбачено, що 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 земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм (стаття 39 Земельного кодексу України).

Частиною першою статті 19 Земельного кодексу України передбачено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, однією із яких є — землі житлової та громадської забудови.

Наказом Держкомзему України від 23 липня 2010 року №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 1 листопада 2010 р. за №1011/18306 визначено класифікацію видів цільового призначення земель у межах категорій, встановлених статтею 19 Земельного кодексу України.

Класифікація визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Класифікацією встановлено, що землі, які за категорією відносяться до земель житлової та громадської забудови, за цільовим призначенням поділяються на розділи та відповідно підрозділи:

До сільської ради звернувся мешканець села з проханням розглянути питання щодо створення на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку, у власній приватизованій квартирі продуктового магазину з облаштуванням окремого входу до нього. Житловий будинок знаходиться на балансі комунального підприємства, за яким рахується територія 12,00 га (під багатоквартирними житловими будинками та прибудинковою територією) та за яку підприємство сплачує податок до органу податкової інспекції. Окремо проектна землепорядна документація на житловий фонд не розроблялася, в постійне користування комунальному підприємству земельна ділянка не передавалася. Зазначена земельна ділянка включена до матеріалів з коректування технічної документації по перерозподілу земель між землекористувачами на території сільської ради, розроблених у 1994 році. Враховуючи суперечливість чинних нормативних актів, що регулюють зазначені питання, допоможіть, будь-ласка, розібратися: з чого потрібно починати, які документи потрібно підготувати та яка поетапність процедури оформлення земельної ділянки? Як земельну ділянку вилучити з загального користування та оформити відповідний договір оренди?

**Юлія МИХАЙЛЕНКО**

- землі житлової забудови (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва);
- землі громадської забудови (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування).

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» житловий комплекс — єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

Згідно зі статтею 42 Земельного кодексу України, порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються співвласниками.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається на підставі відповідної землевпорядної документації.

Як зазначено у зверненні, земельна ділянка не перебуває у власності або користуванні підприємств, установ, організацій або об'єднання власників.

У цьому випадку необхідно також звернути увагу на те, що згідно зі статтею 79 Земельного кодексу України земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Отже, надати в оренду або у власність частину земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний житловий будинок, неможливо, оскільки неможливо створити об'єкт земельних відносин — земельну ділянку, не порушуючи єдиний комплекс нерухомого майна, — виділити приміщення як окрему будівлю.

Відповідно до п. 287.8 Податкового кодексу України власник нежитлового приміщення (його частини) у багатоквартирному житловому будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Для облаштування окремого входу до нежитлового приміщення у багатоквартирному житловому будинку необхідно із прибудинкової території виділити її частину та надати в користування власнику цього приміщення, уклавши з ним договір сервітуту, оскільки тільки за наявності документів, що підтверджують право користування або право власності на земельну ділянку, власник нежитлового приміщення може обладнати окремий вхід до свого приміщення.

## Враховуючи зазначене, необхідно:

1. Визначити межі та площу землекористувача. Землекористувач (комунальне підприємство) має право замовити технічну документацію зі встановлення (відновлення) меж загальної земельної ділянки площею 12 га, або технічні документації на окремі земельні ділянки, які утворюються при поділі загальної земельної ділянки (12 га). На цьому етапі земельна ділянка (земельні ділянки) реєструються у Державному земельному кадастрі.
2. Рада має прийняти рішення (якщо раніше такого не було) про передачу у постійне користування земельної ділянки (земельних ділянок) комунальному підприємству. У рішенні зазначається кадастровий номер земельної ділянки (земельних ділянок).
3. Комунальне підприємство має отримати витяг (витяги) з Державного земельного кадастру та звернутися до місцевої державної реєстраційної служби та зареєструвати право комунальної власності та право постійного користування відповідно до статті 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Нагадаємо, така реєстрація права комунальної власності і права постійного користування проводиться одночасно без додаткового звернення місцевої ради до реєстраційної служби. Крім того, така реєстрація для ради — безкоштовна.
4. Власник нежитлового приміщення має замовити технічну документацію щодо встановлення меж сервітуту. Погодити її в установленому порядку та подати разом із проектом договору сервітуту до постійного користувача. Нагадаємо, що відповідно до статті 100 Земельного кодексу України та статті 402 Цивільного кодексу України земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником або володільцем (титульним користувачем) такої земельної ділянки.
5. Власник нежитлового приміщення має зареєструвати право сервітуту, звернувшись до місцевої державної реєстраційної служби.

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО,**  
юрист

## ЯКЩО ОРЕНДАР ПРОДОВЖУЄ КОРИСТУВАТИСЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ СТРОКУ ДОГОВОРУ І ОРЕНДОДАВЕЦЬ НЕ ЗАПЕРЕЧУЄ, ТАКИЙ ДОГОВІР ВВАЖАЄТЬСЯ ПОНОВЛЕНИМ

Статтею 31 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Однак, згідно зі статтею 33 цього ж Закону по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення його дії у строк, встановлений цим договором, але не пізніше, ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення орендар має додати проект додаткової угоди.

Якщо орендодавець письмово не надав свої заперечення, то вважається, що він погодився з пропозицією орендаря. І у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди та за відсутності протягом одного місяця після цього листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим договором.

Поновлення договору оренди земельної ділянки після закінчення строку його дії здійснюється шляхом укладення нового договору на тих же умовах, які були визначені попереднім договором оренди земельної ділянки.

**М**и, власники земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, хочемо передати в оренду свої ділянки іншому орендарю. Наші землі розташовані в середині поля. Термін дії договорів закінчується цього року. У договорі, який діє на сьогодні, є такий пункт: «Якщо за шість місяців до закінчення терміну дії договору сторони не заявили про намір припинити дію договору, він вважається автоматично продовженим на новий термін».

Просимо роз'яснити, чи може орендар автоматично продовжити оренду нашими земельними ділянками і які дії нам необхідно зробити.

**Петро ОМЕЛЬЧЕНКО**

У будь-якому випадку орендар має зареєструвати своє право оренди, яке виникне або за додатковою угодою до чинного договору оренди, або ж за новим (поновленим) договором.

Отже, для попередження виникнення будь-яких негативних ситуацій, за яких нинішній орендар матиме право на подовження строку оренди або ж на звернення до суду, власникам земельних ділянок необхідно:

1. До закінчення дії договору (не менше ніж за місяць) письмово повідомити орендодавця про припинення дії договору оренди по закінченню його терміну і не бажання його продовжувати на новий строк.
2. По закінченню дії договору оренди земельної ділянки укласти договір оренди з новим орендарем.
3. Власнику земельної ділянки або новому орендарю подати письмову заяву до місцевого органу державної реєстраційної служби про припинення права оренди в нинішнього орендаря (якщо таке право було зареєстроване) та зареєструвати право оренди за новим орендарем.
4. Власник земельної ділянки або новий орендар повідомляють нинішнього орендаря про укладення договору оренди земельних ділянок з іншим орендарем та про необхідність надання доступу до цих ділянок або ж про укладення з ним договору суборенди з метою обміну орендованими земельними ділянками та можливістю кожним з орендарів обробляти землю та виконувати інші обов'язки згідно з договорами оренди.

## ТРИ ВІДСОТКИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ — ЦЕ ОBOB'ЯЗОК ЧИ РЕКОМЕНДАЦІЯ?

Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Разом з тим, пунктом 1 Указу Президента України від 2 лютого 2002 року №92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (зі змінами) одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки визначено забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема, шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків, визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря. Ці 3 відсотки та їх поступове збільшення ставилися Президентом як завдання, яке необхідно виконувати, однак це не є нормою за-

### ВИТЯГ З РІШЕННЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

«У лютому 2010 р. С. звернувся до суду із позовом до товариства з обмеженою відповідальністю сільськогосподарського підприємства «Фермер» (далі — Товариство) про розірвання договору оренди земельної ділянки, стягнення заборгованості з орендної плати, пені, суми з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання, 3% річних від простроченої суми.

Сільгоспідприємство орендує земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва у громадян. Органи земельних ресурсів змушують нас визначати в договорі оренди земельної ділянки розмір орендної плати на рівні 3%. Однак, враховуючи нашу не найкращу фінансову ситуацію, громадяни готові укласти договори оренди з виплатою орендної плати на рівні 1,5 — 2%. Це пов'язано, передусім, з тим, що на цих ділянках ми плануємо посадити сад і поки для підприємства це не дохід, а збитки.

Отже, просимо пояснити, чи 3% від нормативної грошової оцінки є обов'язковою орендною платою, чи можемо все-таки на певний період її визначити меншою?

**Олексій СВИРИДОВ**

кону. Орендар, виходячи із результатів господарської діяльності та враховуючи фінансово-економічний стан орендодавця, має запропонувати розмір орендної плати орендодавцю, а орендодавець може або погодитися з нею, або вимагати її підвищення.

Окрім того, нагадуємо, що постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 №1185 (набула чинності з 1 січня 2012 року) внесено зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Тепер для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року, застосовується коефіцієнт 1,756.

Як приклад, наводимо витяг з рішення Верховного Суду України з розгляду конкретної ситуації.

Позивач мотивував вимоги тим, що його мати Л. 30 вересня 2006 р. уклала з відповідачем договір оренди належної їй земельної ділянки площею 4,95 га строком на сім років зі сплатою на її користь орендної плати в розмірі 1 тис. 200 грн за кожен рік, що відповідно до розрахунку орендної плати, який є невід'ємною частиною договору, становить 1,51% грошової оцінки земельної ділянки.

Продовження на стор. 12

Продовження. Початок на стор. 11

3 лютого 2008 р. Л. померла. 22 серпня 2008 р. С. як її спадкоємець отримав свідоцтво про право на спадщину за заповітом на зазначену земельну ділянку, а пізніше — державний акт на право власності на земельну ділянку, про що повідомив Товариство.

Відповідно до п. 2.2 договору оренди та додатку № 1 до нього виплата орендної плати проводиться щороку з 1 січня до 31 грудня. Проте відповідач обов'язку орендаря, визначеного умовами договору оренди, не виконав, орендну плату за 2008-2009 рр. не сплатив.

Вважаючи, що Товариство істотно порушило умови зазначеного договору оренди, оскільки не виплатило орендної плати, врахувавши те, що мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок Указом Президента України від 19 серпня 2008 р. № 725/2008 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (далі — Указ Президента № 725/2008) збільшено до 3%, і пославшись на статті 16, 625, 651 ЦК та ст. 32 Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV), позивач уточнив свої вимоги і просив розірвати зазначений договір та стягнути з відповідача на його користь заборгованість з орендної плати в сумі 5 тис. 273 грн 60 коп., пеню в розмірі 1 тис. 57 грн 93 коп., суму з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання в розмірі 294 грн 6 коп., 3% річних від простроченої суми в розмірі 86 грн 74 коп., а всього 6 тис. 712 грн 33 коп.

Товариство звернулося до суду із зустрічною позовною заявою до С., треті особи — сільська рада та районний відділ регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру», про зобов'язання змінити договір.

Вважаючи, що у зв'язку з тим, що право власності на орендовану землю перейшло від Л. до іншої особи — С., обставини, якими керувалися сторони зазначеного договору під час його укладення, істотно змінилися, Товариство просило зобов'язати С. переукласти (змінити) договір оренди шляхом підписання нового договору оренди, в якому однією зі сторін має бути С.

Районний суд Дніпропетровської області рішенням від 7 квітня 2010 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Дніпропетровської області від 4 листопада 2010 р., позовні вимоги С. задовольнив: розірвав договір оренди земельної ділянки; стягнув із Товариства на користь С. 6 тис. 712 грн 23 коп., з яких: заборгованість із орендної плати — 5 тис. 273 грн, пеня — 1 тис. 57 грн 93 коп., сума з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання гро-

шового зобов'язання — 294 грн 6 коп. і 3% річних від простроченої суми — 86 грн 74 коп.; зарахував у рахунок стягнення заборгованості з орендної плати кошти в розмірі 2 тис. 40 грн, перераховані С. грошовим переказом від 6 березня 2010 р. У задоволенні зустрічного позову Товариства районний суд відмовив.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 2 лютого 2011 р. у відкритті касаційного провадження у справі за касаційною скаргою Товариства на зазначені судові рішення відмовив.

Суд першої інстанції з висновками якого погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, задовольняючи позов С. та відмовляючи в задоволенні зустрічного позову Товариства, виходив із того, що відповідач систематично не виконував обр'язків, передбачених статтями 24, 25 Закону № 161-XIV та умовами договору, не сплачував орендної плати за 2008-2009 рр. в установленій договором строк, а виплатив зазначену плату лише після звернення позивача до суду — у березні 2010 р., без збільшення розміру орендної плати до 3%, передбаченого Указом Президента № 725/2008, хоча відповідно до п. 2.2 договору розмір орендної плати може корегуватися згідно з індексацією грошової оцінки землі та вимогами чинного законодавства й не може бути меншим від розміру, установленого чинним законодавством. Таким чином, визначаючи розмір заборгованості з орендної плати, суд першої інстанції виходив зі збільшеного Указом Президента № 725/2008 мінімального розміру плати за оренду земельних ділянок — 3% вартості земельної ділянки.

У заяві про перегляд судового рішення Товариство просило скасувати ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 лютого 2011 р. з підстав, передбачених у п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, та направити справу на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Як приклад наявності зазначеної підстави подання заяви про перегляд Верховним Судом України судового рішення Товариство послалося на ухвали колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 30 січня 2008 р. у справі про стягнення заборгованості за договором земельного паю, пені та відшкодування моральної шкоди; від 21 квітня 2010 р. у справі про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, скасування державної реєстрації та повернення земельної ділянки; від 23 червня 2010 р. у справі про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки, а також на рішення цієї колегії суддів від 9 червня 2010 р. у справі про розірвання договору оренди земельної ділянки.

## ПЕРЕФОРМУВАТИ ОРЕНДУ

За результатами розгляду касаційних скарг у цих справах суд касаційної інстанції дійшов висновку, що Указ Президента № 725/2008, яким внесено зміни до Указу Президента України від 2.02.2002 р. № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (далі — Указ Президента № 92/2002) і збільшено мінімальний розмір орендної плати до 3%, має рекомендаційний характер. Він був виданий після укладення сторонами договору й не є підставою для автоматичної зміни умов договору оренди та підвищення розміру орендної плати з 1,5 до 3%; таке непідвищення відповідачем розміру орендної плати не може бути підставою для розірвання договору оренди.

Заслухавши суддю-доповідача, Верховний Суд України дійшов висновку, що заява підлягає задоволенню частково з огляду на таке.

Відповідно до ст. 13 Закону договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Згідно зі ст. 21 цього Закону орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Отже, розмір та умови оплати, зазначені в договорі, не можуть суперечити чинному на час укладення договору законодавству.

Відповідно до ч. 2 ст. 23 Закону № 161-XIV орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Пунктом 1 Указу Президента № 92/2002 у редакції, чинній на момент укладення сторонами договору оренди земельної ділянки, визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектору економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5% визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

До зазначеного Указу було внесено зміни України № 725/2008 і встановлено розмір орендної плати не

## ВИТЯГ З РІШЕННЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

менше 3% визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки. Цей Указ набрав чинності з дня опублікування. У ньому немає посилання на те, що його дія поширюється на договори, укладені до набрання ним чинності, а тому змінити розмір орендної плати можна лише за згодою сторін.

З огляду на викладене Указ Президента № 92/2002 із внесеними до нього змінами має рекомендаційний характер. Він є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору, а не для автоматичної зміни умов договору оренди та підвищення розміру орендної плати до 3%.

За умовами укладеного між сторонами договору оренди земельної ділянки від 30 вересня 2006 р. орендна плата становить 1 тис. 200 грн за кожен рік, що відповідно до розрахунку орендної плати, який є невід'ємною частиною договору, становить 1,51% грошової оцінки земельної ділянки.

Таким чином, висновок суду касаційної інстанції при перегляді судових рішень у частині застосування судом першої інстанції при визначенні розміру заборгованості з орендної плати Указу Президента № 92/2002 у новій редакції зі змінами, внесеними Указом Президента № 725/2008, згідно з якими мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок збільшений до 3% вартості земельної ділянки, не ґрунтується на вимогах матеріального права. Ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у частині відмови у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою на судові рішення в частині визначення розміру заборгованості з орендної плати, пені, суми з урахуванням індексу інфляції за час прострочення виконання грошового зобов'язання, 3% річних від простроченої суми та зарахування коштів у рахунок стягнення заборгованості з орендної плати не можна визнати законною.

Разом із тим, задовольняючи позов С. у частині розірвання договору оренди земельної ділянки та відмовляючи в задоволенні зустрічного позову Товариства, суди встановили, що відповідач систематично не виконував обов'язків, передбачених статтями 24, 25 Закону № 161-XIV та умовами договору, не сплачував орендної плати за 2008-2009 рр. в установленій договором строк, а виплатив зазначену плату лише після звернення позивача до суду — у березні 2010 р.

Суд касаційної інстанції, переглядаючи судові рішення в частині вирішення позовних вимог С. про розірвання договору оренди земельної ділянки та зустрічного позову Товариства, правильно застосував норми матеріального права; з'ясував, що передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК підстав для перегляду судового рішення в цій частині немає».

## ОСОБА КУПИЛА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК, РОЗМІЩЕНИЙ НА ОРЕНДОВАНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ. ДО НЕЇ ТАКОЖ ПЕРЕХОДИТЬ ПРАВО ОРЕНДИ НА ЦЮ ЗЕМЛЮ

Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу України при переході права власності на будинок, будівлю, споруду до набувача переходить право на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то у разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частина 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі» уточнює статтю 120 Земельного кодексу України. Так, статтею 7 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону «Про оренду землі»).

Якщо на орендованій земельній ділянці розміщене нерухоме майно, яке перейшло у власність до іншої особи, орендар перестає використовувати земельну ділянку і, як правило, сплачувати орендну плату.

Отримав перший випуск журналу «Ваш консультант». Мені, працівнику органу місцевого самоврядування, дуже приємно, що у виданні можна знайти відповіді на актуальні запитання. Прошу вашої правової допомоги у вирішенні такої проблеми: суб'єкт №1 продав суб'єкту №2 нерухоме майно, яке розташоване на земельній ділянці комунальної власності. На цю ділянку оформлено договір оренди землі з суб'єктом №1. Яким чином суб'єкту №2 оформити договір оренди землі, враховуючи, що на сьогодні місцезнаходження попереднього орендаря невідоме, а тому розірвати з ним договір оренди за взаємною згодою сторін та скасувати його державну реєстрацію неможливо.

**Володимир СТОРОЖЕВ**

Згідно зі статтею 141 Земельного кодексу систематична несплата орендної плати та набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розміщені на земельній ділянці, є підставами для припинення права користування земельною ділянкою.

Враховуючи наведене, при зверненні нового власника нерухомого майна (Суб'єкта № 2) до ради із заявою про припинення права оренди у Суб'єкта № 1 та передачу йому в оренду земельної ділянки, договір оренди може бути припинений в односторонньому порядку та земельна ділянка може бути передана в оренду Суб'єкту № 2. До такої заяви Суб'єктом № 2 має бути обов'язково додано копію правовстановлюючих документів на нерухоме майно.

Формально рада може відмовити в припиненні права оренди Суб'єкта № 1 та передачі цієї земельної ділянки в оренду Суб'єкту № 2. У цьому випадку Суб'єкт № 2 має право звернутися за захистом своїх прав до суду. Своїм рішенням суд має припинити договір оренди з Суб'єктом № 1 та відповідно до статті 120 Земельного кодексу зобов'язати раду передати Суб'єкту № 2 в оренду земельну ділянку на тих же умовах і у тому ж обсязі, які були в попереднього користувача.



## ПЕРЕОФОРМЛЯТИ ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО ПІСЛЯ ЙОГО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕ ОBOB'ЯЗКОВО

1 квітня 2009 року, керуючись ст. 12, 93, 124 Земельного кодексу України, рішенням сесії сільської ради громадянину було надано в оренду земельну ділянку площею 14,17 га для створення та ведення фермерського господарства терміном на 10 років за рахунок земель ненаданих у власність або постійне користування. І був укладений договір оренди між сільською радою та громадянином. У 2011 році цей громадянин створив фермерське господарство, головою якого він є, але договору оренди не переуклав.

У грудні 2013 року прокуратурою району проведено перевірку додержання сільською радою вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» в частині правомірності рішень щодо надання земельної ділянки в оренду та її використання. В своєму клопотанні прокурор району вимагає: вирішити питання про розірвання договору оренди, укладеного між сільською радою та громадянином, та переукладання договору оренди з фермерським господарством.

У зв'язку з цим просимо відповісти на такі запитання:

1. Чи правильно надавалася земельна ділянка в оренду сільською радою громадянину для створення та ведення фермерського господарства?
2. Чи потрібно було переукладати договір оренди з фізичної особи на юридичну у 2011 році при створенні фермерського господарства?
3. Який порядок переукладання договору оренди з фізичної особи на юридичну на сьогодні?

**Роман КУЗІВ**

с. Денисів  
Козівського району  
Тернопільської області

Відповідно до 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.

Фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону.

Порядок надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства встановлений статтею 7 цього ж Закону, а саме:

Для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевого органу земельних ресурсів. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

Земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам України у власність або надаються в оренду із земель державної або комунальної власності.

Тільки після оформлення земельної ділянки, тобто після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації — до 2013 року, а з 2013 року — реєстрації права власності або права користування земельною ділянкою, — фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб (ст.8 ч.1 Закону «Про фермерське господарство»).

Ні Законом «Про фермерське господарство», ні іншими законами не передбачено жодної норми щодо обов'язковості оформлення оренди земельної ділянки на фермерське господарство після його державної реєстрації.

ПОЧИНАЮЧИ З ЦЬОГО ВИПУСКУ, РЕДАКЦІЯ ЖУРНАЛУ ЗАПРОШУЄ ДО СПІВПРАЦІ НОТАРІУСІВ ТА ІНШИХ ФАХІВЦІВ І РАДО НАДАЄ ПЛОЩУ ВИДАННЯ ДЛЯ ОБМІНУ ДОСВІДОМ, ОКРЕМИХ АВТОРСЬКИХ МАТЕРІАЛІВ. ТАКОЖ ХОЧЕМО ЗНАТИ, НАСКІЛЬКИ ЦІКАВОЮ ДЛЯ ВАС БУЛА ТЕМАТИКА ПЕРШОГО НОМЕРА «ВАШОГО КОНСУЛЬТАНТА», ПРО ЩО Б ВИ ХОТІЛИ ДОВІДАТИСЯ ЗІ СТОРІНОК НАСТУПНИХ ВИПУСКІВ. ПРОПОНУЙТЕ ТЕМИ, НАДСИЛАЙТЕ ЗАПИТАННЯ. ЗВОРОТНИЙ ЗВ'ЯЗОК БУДЕ КОРИСНИМ І ДЛЯ ВАС, І ДЛЯ НАС.

**З** досягненням літнього чи похилого віку або ж за інших життєвих обставин — у випадках тяжкої хвороби, втрати рідних, самотності — людині властиво замислюватися над подальшою долею власного майна. Спробуємо порозмірковувати не про відчуження майна через купівлю-продаж, а про природне бажання людини зберегти та використати його найкращим чином.

Мотиви такого бажання можуть бути різними: це і неможливість самостійно фінансово чи фізично утримувати майно, наприклад, великий будинок, або бажання за життя визначити майбутнього власника майна чи забезпечити себе пожиттєвим (довічним) доглядом.

Існує декілька способів розпорядитися своїм майном. Вони визначені цивільним законодавством України. Серед них можна обрати саме той, що найбільше відповідає волі власника та обставинам, за яких він вирішив здійснити цей важливий крок.

**Ігор НОВЧЕНКОВ,**  
приватний нотаріус

# ВІДЧУЖЕННЯ ВЛАСНОГО МАЙНА.

## 1. НАЙБЕЗПЕЧНІШЕ — СКЛАСТИ ЗАПОВІТ

- Його можна змінити, відмінити.
- Новий заповіт анулює попередній.
- Заповітом можна встановити додаткові умови для спадкоємця.

**В**изначення спадкоємців майна у заповіті є найбезпечнішим способом розпорядження власним майном, адже за життя спадкодавця у його майновому стані змін не відбувається — майно залишається його власністю

### ДОВІДКОВО

1. Якщо у населеному пункті немає нотаріуса, заповіт, крім секретного, може бути посвідчений уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування.
2. Заповіт особи, яка перебуває на лікуванні у лікарні, госпіталі, іншому стаціонарному закладі охорони здоров'я, а також особи, яка проживає в будинку для осіб похилого віку та інвалідів, може бути посвідчений головним лікарем, його заступником з медичної частини або черговим лікарем цієї лікарні, госпіталю, іншого стаціонарного закладу охорони здоров'я, а також начальником госпіталю, директором або головним лікарем

### ХТО, ОКРІМ НОТАРІУСІВ, ПОСВІДЧУЄ ЗАПОВІТИ

будинку для осіб похилого віку та інвалідів.

3. Заповіт особи, яка перебуває під час плавання на морському, річковому судні, що ходить під прапором України, може бути посвідчений капітаном цього судна.
4. Заповіт особи, яка перебуває у пошуковій або іншій експедиції, може бути посвідчений начальником цієї експедиції.
5. Заповіт військовослужбовця, а в пунктах дислокації військових частин, з'єднань, установ, військово-навчальних закладів, де немає нотаріуса чи органу, що вчиняє нотаріальні дії, також заповіт працівника, члена його сім'ї і члена сім'ї військовослужбовця може бути

# ГРОМАДЯНАМИ

## СПОСОБИ. ВИГОДИ. РИЗИКИ.

та будь-яких обмежень щодо права розпорядження ним не виникає. Спадкоємці набудуть право власності на майно спадкодавця лише після його смерті.

Заповіт завжди можна змінити або відмінити. Можна скласти новий заповіт, навіть, на користь інших спадкоємців. До речі, новий заповіт скасує попередній.

Заповіт складається у письмовій формі, із зазначенням місця та часу його складення, він має бути особисто підписаний заповідачем, посвідчений нотаріусом або іншими посадовими, службовими особами (ст. 1247 Цивільного кодексу України).

посвідчений командиром (начальником) цих частини, з'єднання, установи або закладу.

6. Заповіт особи, яка тримається в установі виконання покарань, може

бути посвідчений начальником такої установи.

7. Заповіт особи, яка тримається у слідчому ізоляторі, може бути посвідчений начальником слідчого ізолятора.

### Запам'ятайте, що...

- Заповіти осіб, зазначених у 2-7 пунктах, посвідчуються за обов'язкової присутності не менше двох свідків.
- Свідками можуть бути лише особи з повною цивільною дієздатністю.
- Свідками не можуть бути: нотаріус або інша посадова, службова особа, яка посвідчує заповіт; спадкоємці за заповітом; члени сім'ї та близькі родичі спадкоємців за заповітом; особи, які не можуть прочитати або підписати заповіт.
- Свідки, при яких посвідчено заповіт, зачитують його вголос та ставлять свої підписи на ньому. У текст заповіту заносяться відомості про особу свідків.
- Заповіти, посвідчені посадовими, службовими особами, визначеними у другому-сьомому пунктах, підлягають державній реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України. Такі заповіти прирівнюються до заповітів, посвідчених нотаріусами.

При спадкуванні земельної ділянки право власності на неї переходить до спадкоємців на загальних підставах із збереженням її цільового призначення.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені і яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом (ст. 1225 Цивільного кодексу України).

Крім того, спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб (ст. 1246 Цивільного кодексу України).

Сервітут надає можливість проходу та/або проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, водовідведення, меліорації тощо. Сервітут, як право користування чужим майном, може бути встановлений щодо земельної ділянки, іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, якщо їх потреби не можуть бути задоволені іншим способом.

Зазначу, що встановлений п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України мораторій на відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), не розповсюджується на можливість передачі їх у спадщину.

Також важливим моментом є те, що у випадку спадкування «підмораторної» земельної ділянки іноземним громадянином, відповідно до вимог ч. 4 ст. 81 цього ж Кодексу, він зобов'язаний буде протягом року відчужити таку ділянку і дія мораторію на нього не розповсюджується.

## 2. НЕБЕЗПЕКИ ДАРУВАННЯ

- Позовна давність при оскарженні договору дарування — лише рік.
- З подарованої квартири дарувальника можуть виселити примусово.
- Дарування «підмораторних» земельних ділянок не допускається.

Найризикованіший спосіб розпорядження майном є договір дарування, оскільки відразу після його укладення особа, яка дарує, втрачає право власності на майно безумовно, тобто дарувальник не має права вимагати від обдаровуваного нічого — навіть утримання.

Якщо дарувальник залишається проживати у подарованій квартирі, він може проживати там лише доти, поки на це буде згода обдаровуваного. За бажанням обдаровуваного — нового власника квартири — дарувальник буде виселений, за необхідності — примусово.

За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно — дарунок у власність.

Договір дарування земельної ділянки чи іншої нерухомої речі укладається у письмовому вигляді і підлягає нотаріальному посвідченню. Договір дарування може визначати обов'язки дарувальника, скажімо, передати дарунок обдаровуваному в майбутньому через певний строк (у певний термін) або у разі настання відкладальної обставини (ст. 723 Цивільного кодексу України).

Слід пам'ятати — до вимог про розірвання договору дарування застосовується позовна давність — один рік.

Зверніть увагу на таке: договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування (ст. 717 Цивільного кодексу України). Тобто, даруючи річ, не можна вимагати від обдаровуваного, аби він сплатив якісь кошти, або передав дарувальнику іншу річ, або ж виконав якісь інші дії, наприклад, з утримання дарувальника протягом певного періоду або довічно.

Крім того, батьки (усиновлювачі), опікуни не мають права дарувати майно дітей, підопічних. На сьогодні не допускається дарування земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), оскільки до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, діє мораторій на відчуження таких земель, встановлений п.15 Перехідних положень Земельного кодексу України.

## 3. ПЕРЕВАГИ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

- Набувач довічно доглядає і утримує відчужувача.
- У відчужувача залишається право проживання.
- Майно знаходиться під заборонаю відчуження аж до смерті відчужувача.
- Разом із житловим будинком до набувача переходить право користування неприватизованою земельною ділянкою та право її приватизувати.

За договором довічного утримання право власності на майно переходить до набувача відразу після укладання договору, але до смерті відчужувача на майно накладається заборона відчуження — набувач не може його продати, обміняти, подарувати тощо. Цим договором за відчужувачем може бути закріплено право довічного проживання у житловому приміщенні, яке він передав у власність набувача, на якого, у свою чергу, покладається обов'язок утримувати та доглядати відчужувача довічно — забезпечувати їжею, одягом, надавати необхідну іншу матеріальну допомогу тощо. У випадку невиконання набувачем цього обов'язку відчужувач має право вимагати в судовому порядку розірвання договору.

Щодо земельної ділянки, на якій розміщений житловий будинок, який переходить до набувача за договором довічного утримання, слід зазначити таке:

— якщо будинок розміщений на приватизованій земельній ділянці, то до набувача разом з житловим будинком переходить і право власності на земельну ділянку (ст. 120 Земельного кодексу).

— якщо житловий будинок розміщений на неприватизованій земельній ділянці, то до набувача за договором довічного утримання переходить право користування земельною ділянкою та право на її приватизацію.

4.

## НАЙГОЛОВНІШІ ОЗНАКИ СПАДКОВОГО ДОГОВОРУ

- Набувач зобов'язується виконувати розпорядження відчужувача і лише після його смерті набуває право власності на майно.
- На набувача покладаються обов'язки щодо третіх осіб і після смерті відчужувача.

Законодавством здійснюється правове регулювання низки договорів, досвід застосування яких на практиці ще невеликий. До таких належить спадковий договір, за яким набувач зобов'язується виконувати розпорядження відчужувача і в разі смерті останнього набуває право власності на його майно.

Зазначу, що спадковий договір за своєю правовою природою більше наблизений до договору довічного утримання і відрізняється від заповіту.

Основними відмінностями спадкового договору є те, що, по-перше, право власності на майно переходить до набувача після смерті відчужувача, а по-друге, на набувача можуть бути покладені обов'язки майнового та немайнового характеру як щодо відчужувача, так і щодо третіх осіб. Виконання таких обов'язків може здійснюватись як за життя відчужувача, так і після його смерті. Наприклад, обов'язок нести витрати, пов'язані з лікуванням відчужувача та його дружини (чоловіка); поховати відчужувача та його дружину (чоловіка); встановити пам'ятник на могилі кожного з них; надати право постійного проживання до часу смерті чоло-

вікові (дружині) відчужувача; сплачувати щомісяця певну грошову суму на утримання відчужувача та його дружини (чоловіка); у разі смерті відчужувача зазначену суму продовжувати сплачувати його дружині (чоловікові) тощо.

5.

## ПЕРЕВАГИ ДОГОВОРУ РЕНТИ

- Рента сплачується у будь-якій формі.
- Сторонами договору ренти земельної ділянки можуть бути фізичні або юридичні особи.
- Платник ренти відчужує передане йому у власність майно лише за згодою одержувача ренти.

Нині в Україні договір ренти щодо майна, у тому числі земельних ділянок, застосовується не так часто як, наприклад, договір купівлі-продажу, договір довічного утримання або договір дарування, однак він є дуже цікавим за своєю правовою природою, має певні позитивні особливості. Відносини при укладанні договору ренти регулюються Цивільним кодексом України (Глава 56) та Земельним кодексом України (ст. ст. 28, 81, 82, 83, 210).

Сторонами договору ренти земельної ділянки можуть бути фізичні або юридичні особи. Договір вони укладають у письмовій формі з обов'язковими нотаріальним посвідченням договору та державною реєстрацією права власності за платником ренти.

Під рентою слід розуміти платіж у формі певної грошової суми або в іншій формі (передання речей, виконання робіт або надання послуг).

Договір ренти передбачає, що одержувач ренти — відчужувач майна — передає платникові ренти у власність майно, а платник ренти взамін зобов'язується періодично виплачувати ренту (стаття 737 Цивільного кодексу України).

Незалежно від обов'язку сплати ренти, відчуження майна може бути як платним, так і безоплатним. Право власності на майно переходить одразу після укладення договору, але у разі передавання земельної ділянки або іншого нерухомого майна під виплату ренти

— одержувач ренти набуває право застави на це майно. Платник ренти має право продати або іншим чином відчужувати майно, передане йому у власність під виплату ренти, лише за письмовою згодою одержувача ренти. Якщо таке майно відчужується, то до набувача переходять обов'язки платника ренти.

Форма ренти встановлюється сторонами у договорі і може мати виключно майновий характер. Слід знати, якщо рента сплачується у натуральній або відробітковій формі, вона повинна мати грошову оцінку.

Якщо договір ренти земельної ділянки встановлює, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, то до відносин сторін щодо передавання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, то положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти. Крім того, якщо договором ренти земельної ділянки, рентоодержувачем якої є фізична особа, встановлено пожиттєва виплата ренти, то до такого договору застосовуються загальні положення договору довічно-

го утримання, якщо це не суперечить суті договору ренти.

Зазначу, земельні ділянки для товарного сільськогосподарського виробництва та земельні ділянки особистого селянського господарства, виділені в натурі власникам земельних часток (паїв), не можуть бути предметом договору ренти, оскільки такі земельні ділянки підпадають під дію мораторію на відчуження земельних ділянок.

\*\*\*

Таким чином, у власника майна є декілька шляхів реалізації своїх майнових прав (на рухоме та нерухоме майно, земельну ділянку). Але не робіть поспішних та незважених кроків, необхідно передбачати будь-які можливі варіанти розвитку подій та виникнення життєвих ситуацій. Читайте, думайте та приймайте правильні рішення.

Бажаю вам знаходити найбільш вигідні та надійні шляхи побудови відносин, які забезпечать вам впевненість та благополуччя в майбутньому.

М. Хмельницький

## ІЗ ЛИСТА ДО РЕДАКЦІЇ

**У 2007 році був виготовлений державний акт на земельну ділянку фізичній особі площею 0,1155 га для будівництва та обслуговування житлового будинку з присвоєним кадастровим номером. Того ж року власник помирає. У 2013 році рішенням суду, в порядку спадкування за законом, за фізичною особою визнано право власності на 1/2 частини земельної ділянки. Бланк державного акта знаходиться в іншій фізичній особі, яка є спадкоємцем на другу половину земельної ділянки і на запити про надання бланку державного акта відповідає відмовою. Поясніть, будь ласка, процедуру оформлення права власності на 1/2 частини земельної ділянки в такому випадку.**

## РІШЕННЯ СУДУ ПРО ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЦЬОГО ПРАВА

У випадку спадкування двома спадкоємцями земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд у них виникає спільна часткова власність на земельну ділянку. Якщо земельна ділянка успадкована разом з житловим будинком, який на ній розміщений, то виділити належну одному із спадкоємців частину земельної ділянки в окрему земельну ділянку неможливо.

Рішення суду про визнання права власності на 1/2 земельної ділянки є підставою для державної реєстрації цього права в Державному реєстрі прав.

Разом з тим, нагадуємо, що до заяви про державну реєстрацію права на свою частку у спільній власності на земельну ділянку необхідно додати витяг з Державного земельного кадастру. Якщо земельна ділянка не зареєстрована в кадастрі, необхідно буде замовити технічну документацію щодо встановлення меж всієї земельної ділянки в натурі (на місцевості). Технічну документацію виготовляє землевпорядна організація згідно з укладеним договором. За такою технічною документацією земельна ділянка (вся) реєструється в Державному земельному кадастрі, на підтвердження чого видається витяг з кадастру.

Після цього необхідно звернутися до територіального органу реєстрації та подати заяву про реєстрацію права власності на 1/2 земельної ділянки, яке виникло за рішенням суду.

Якщо орган реєстрації відмовить в реєстрації, Ви маєте право звернутися до суду та оскаржити його дії.

**Юрій ЖУРИК**, юрист

# СПЕЦИФІКА ДОВІРЕНОСТІ: НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ

**ДОВІРЕНОСТІ, ПОСВІДЧЕНІ УПОВНОВАЖЕНОЮ НА ЦЕ ПОСАДОВОЮ ОСОБОЮ ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ПРИРІВНЮЮТЬСЯ ДО НОТАРІАЛЬНО ПОСВІДЧЕНИХ**

Представництвом є право відношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства.

Правочин, вчинений представником, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє.

Стаття 244 Цивільного кодексу України (далі — Кодекс) визначає, що представництво, яке ґрунтується на договорі, може здійснюватися за довіреністю.

*Довіреність — це письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами.*

Форма довіреності повинна відповідати формі, в якій відповідно до закону має вчинятися правочин. Довіреність, що видається у порядку передоручення, підлягає нотаріальному посвідченню (частина 1, 2 статті 245 Кодексу).

Не підлягають нотаріальному посвідченню або можуть посвідчуватися нотарі-

усом за бажанням заявника довіреності на одержання заробітної плати, стипендій, пенсій, аліментів, інших платежів, поштової кореспонденції (поштових переказів, посилок тощо). Такі довіреності можуть бути посвідчені посадовою особою організації, у якій довіритель працює, навчається, житлово-експлуатаційною організацією, перебуває на стаціонарному лікуванні або за місцем його проживання.

Чинним законодавством передбачено, що у населених пунктах, де немає нотаріусів, довіреності можуть бути посвідчені уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування. Довіреності, посвідчені зазначеними посадовими особами, прирівнюються до нотаріально посвідчених.

## ОБМЕЖЕННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ ПРЕДСТАВНИКА ЩОДО ВЧИНЕННЯ КОНКРЕТНИХ ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ДІЙ МАЮТЬ БУТИ ОБУМОВЛЕНІ В ДОВІРЕНОСТІ

У тексті довіреності мають бути зазначені місце і дата її складання (підписання), прізвища, імена, по батькові (повне найменування для юридичної особи), місце проживання (місцезнаходження — для юридичної осо-

**Інна БУРДАЛЬОВА,**

головний спеціаліст відділу організаційного забезпечення та контролю у сфері нотаріату Управління нотаріату та фінансового моніторингу Департаменту нотаріату та банкрутства

При цьому стаття 245 Кодексу містить застереження щодо виду довіреностей, які можуть бути посвідчені уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування. А саме зазначеними посадовими особами посвідчуються довіреності за винятком довіреностей на право розпорядження нерухомим майном, довіреностей на управління і розпорядження корпоративними правами та довіреностей на користування та розпорядження транспортними засобами. Посвідчення таких довіреностей має відбуватися з дотриманням вимог Закону України «Про нотаріат» та інших нормативно-правових актів.

би) представника і особи, яку представляють, а в необхідних випадках і посади, які вони займають. У довіреностях, що видаються на вчинення правочинів щодо розпорядження майном, також зазначається реєстраційний

номер облікової картки платника податків довірителя (податковий номер). У довіреностях, виданих на ім'я адвокатів, можуть зазначатися їх статус та членство в адвокатському об'єднанні (якщо адвокат є членом адвокатського об'єднання).

При посвідченні довіреності на ведення справи в суді нотаріус роз'яснює довірителю, що уповноважена особа (представник) вправі вчиняти від його імені як позивача всі процесуальні дії, передбачені статтями 27, 31 Цивільним процесуальним кодексом України. Обмеження повноважень представника щодо вчинення конкретних процесуальних дій мають бути обумовлені в довіреності.

У довіреності мають бути чітко визначені юридичні дії, які належить вчинити повіреному. Дії, які належить вчинити повіреному, мають бути правомірними, конкретними та здійсненими.

Представник може бути уповноважений на вчинення лише тих правочинів, право на вчинення яких має особа, яку він представляє (стаття 238 Кодексу).

Довіреність на вчинення правочину, який відповідно до його змісту може бути вчинений лише особисто довірителем, нотаріусом не посвідчується.

Законодавцем визначено певні умови щодо нікчемності довіреності. Так, довіреність на укладання договору дарування, у якій не встановлено прізвище, ім'я, по батькові або повне найменування обдаровуваного, є нікчемною.

## ДОВІРЕНІСТЬ, У ЯКІЙ НЕ ЗАЗНАЧЕНА ДАТА ЇЇ ПОСВІДЧЕННЯ, Є НІКЧЕМНОЮ

Особливу увагу слід звернути на строк дії довіреності.

Відповідно до статті 247 Кодексу строк довіреності встановлюється у довіреності. Строк дії довіреності зазначається словами та визначається роками, місяця-

ми, тижнями, днями і не може бути визначений настанням будь-якої події. Довіреність, у якій не зазначена дата її посвідчення, є нікчемною.

Якщо строк довіреності не встановлено, вона зберігає чинність до припинення її дії.

## ВІДМОВА НОТАРІУСА У ПОСВІДЧЕННІ ДОВІРЕНОСТІ В ПОРЯДКУ ПЕРЕДОРУЧЕННЯ, ЯКЩО В ОСНОВНІЙ ДОВІРЕНОСТІ НЕ ВКАЗАНИЙ СТРОК ДІЇ, ВВАЖАЄТЬСЯ ПРАВОМІРНОЮ

Відповідно до статті 240 Кодексу представник зобов'язаний вчиняти правочин за наданими йому повноваженнями особисто.

Також зазначена стаття Кодексу передбачає, що представник може передавати своє повноваження частково або в повному обсязі іншій особі, якщо це встановлено законом або договором між особою, яку представляють, і представником, або якщо представник був вимушений до цього з метою охорони інтересів особи, яку представляє.

Довіреність, видана в порядку передоручення, підлягає нотаріальному посвідченню після подання основної довіреності, у якій застережено право на передоручення.

При цьому нотаріус роз'яснює положення статті 240 Кодексу, якою встановлено, що представник, який передає своє повноваження іншій особі, повинен повідомити про це особу, яку він представляє, та надати їй необхідні відомості про особу,

якій передано відповідні повноваження (замісника).

Посвідчення довіреності в порядку передоручення має деякі особливості. Так, у довіреності, виданій в порядку передоручення, не допускається передавання повіреній особі права на передоручення. Довіреність, видана в порядку передоручення, не може містити в собі більше прав, ніж їх передано за основною довіреністю. Строк дії такої довіреності не може перевищувати строк дії основної довіреності, на підставі якої вона видана. Таким чином, відмова нотаріуса у посвідченні довіреності в порядку передоручення, якщо в основній довіреності не вказаний строк дії, вважається правомірною.

На основній довіреності нотаріусом робиться відмітка про передоручення, а копія основної довіреності долучається до примірника довіреності, що залишається у справах нотаріуса.



## З ПРИПИНЕННЯМ ПРЕДСТАВНИЦТВА ЗА ДОВІРЕНІСТЮ ВТРАЧАЄ ЧИННІСТЬ ПЕРЕДОРУЧЕННЯ

Цивільним кодексом визначено підстави припинення представництва за довіреністю.

Так, довіреність припиняє дію у разі:

- закінчення її строку;
- скасування довіреності особою, яка її видала;
- відмови представника від вчинення дій, що були визначені довіреністю;
- припинення юридичної особи, яка видала довіреність;
- припинення юридичної особи, якій видана довіреність;
- смерті особи, яка видала довіреність, оголошення її померлою, визнання її недієздатною або безвісно відсутньою, обмеження її цивільної дієздатності, смерті особи, якій видана

довіреність, оголошення її померлою, визнання її недієздатною або безвісно відсутньою, обмеження її цивільної дієздатності.

З припиненням представництва за довіреністю втрачає чинність передоручення (стаття 248 Кодексу).

Довіреність, за винятком безвідкличної, або передоручення, може бути скасована у будь-який час особою, яка видала довіреність. Відмова від цього права є нікчемною (стаття 249 Кодексу). Для цього довірителю необхідно звернутися до нотаріуса із письмовою заявою про скасування довіреності або передоручення. При одержанні такої заяви нотаріус робить відмітку про скасування довіреності на примірнику довіреності, що зберігається у справах нотаріуса і відмітку

в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій. Після цього нотаріусом здійснюється реєстрація скасування довіреності у Єдиному реєстрі довіреностей.

Повідомлення особи, яка видала довіреність, представника, а також відомих їй третіх осіб, для представництва перед якими була видана довіреність, про скасування довіреності, як це передбачено статтею 249 Кодексу, може бути оформлено нотаріусом шляхом передавання відповідної заяви.

Слід зауважити, що посвідчені нотаріусом довіреності, а також довіреності, видані в порядку передоручення, припинення їх дії підлягають обов'язковій реєстрації в Єдиному реєстрі довіреностей у порядку, встановленому Положенням про Єдиний реєстр довіреностей, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 28.12.2006 № 111/5.

## ЯК ПРАВИЛЬНО СКАСУВАТИ ДОВІРЕНІСТЬ

Відповідно до ст. 249 Цивільного кодексу України особа, яка видала довіреність, за винятком безвідкличної довіреності (в якій довіритель зазначає про свій обов'язок утримуватися від скасування довіреності), може в будь-який час її скасувати.

Особа, яка видала довіреність і згодом скасувала її, повинна негайно повідомити про це представника, а також відомих їй третіх осіб, для представництва перед якими було видано довіреність.

Одним із можливих варіантів повідомлення про скасування довіреності є звернення до нотаріуса з відповідною заявою. Згідно з п. 275 Інструкції про по-

**Я видав довіреність на представлення моїх інтересів щодо продажу земельних ділянок своєму родичу. Чи можу я анулювати документ до закінчення його терміну?**

**Вадим ШТОКАЛЕНКО**

рядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5, нотаріус передає заяви фізичних та юридичних осіб іншим фізичним та юридичним особам, якщо вони не суперечать закону і не містять відомостей, які ганьблять честь і гідність людини.

Такі заяви подаються нотаріусу не менш як у двох примірниках, один з яких надсилається поштою зі зворотним повідомленням або передається особисто адресатам під розписку. Заяви можуть передаватися також із використанням технічних засобів. У цьому разі другий примірник заяви повертається особі, що її подала.

Витрати, пов'язані з поштовою пересилкою заяви чи використанням інших технічних засобів, оплачуються заявником.

Скасування довіреності підлягає обов'язковій реєстрації в Єдиному реєстрі довіреностей згідно з вимогами відповідного Положення.

**Юрій ЖУРИК**, юрист

Підсумовуючи роботу Державної реєстраційної служби України за 2013 рік, її очільник Дмитро Ворона на прес-конференції, зокрема, відмітив:

Протягом минулого року фахівці Укрдержреєстру здійснили близько 9,3 млн реєстраційних дій, більше половини з них у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно. Таких показників було досягнуто в тому числі завдяки наданню права реєструвати нерухомість нотаріусам, які здійснили у 2013 році 40% реєстраційних дій (у столиці — 60%).

Термін реєстрації нерухомості скоротився з 60 днів до 4 годин (у нотаріуса). Крім того, скасовано подвійну реєстрацію, коли громадянину окремо потрібно було реєструвати правочин і право, та поточну технічну інвентаризацію.

З 1 липня до Укрдержреєстру перейшло право реєстрації бізнесу. У 2013 році реєстратори юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців здійснили близько 3 млн реєстраційних дій. Започатковано реєстрацію бізнесу через мережу Інтернет. Було відкрито реєстри бізнесу та суттєво розширено перелік відомостей з ЄДР, доступний для безплатного перегляду в Інтернеті.

У 2013 році запроваджено електронні сервіси, зокрема відкрито Реєстраційний портал, де можна зареєструвати власний бізнес, впроваджено онлайн-консультації за допомогою телефону чи скайп-зв'язку. А також попередній запис на прийом

## ЕЛЕКТРОННІ СЕРВІСИ РОЗШИРЯТЬ, А НОТАРІУСАМ ПЕРЕДАДУТЬ функції державної реєстрації бізнесу

через мережу Інтернет, встановлено електронні системи керування чергою.

Розпочато співпрацю з «Укрпоштою», через яку вже можна отримати 10 послуг і цього року їх перелік зростає.

У найближчих планах Державної реєстраційної служби України — розширення електронних сервісів. Зокрема, надання витягів із реєстрів бізнесу та нерухомості в електронному вигляді, смс-розсилка інформації про ступінь готовності документів, встановлення систем керування чергою у 120 відділеннях реєстраційних служб.

Серед найближчих перспектив — передача нотаріусам функцій державної реєстрації бізнесу (уже підготовлено відповідний законопроект, що наділяє нотаріусів правом реєструвати й ліквідовувати підприємства та фізичних осіб-підприємців), спрощення процедури припинення підприємницької діяльності для фізичних осіб-підприємців. Крім того, одне з найголовніших завдань — створення єдиного реєстру на базі Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, Єдиного ліцензійного реєст-

ру та Реєстру документів дозвільного характеру.

Голова Укрдержреєстру також зазначив, що з 12 лютого значно скоротиться пакет документів для реєстрації новобудов.

Зокрема, це стосується інвестиційного житла. Відтак, документи на право власності новобудови та інформацію щодо власників квартир буде подавати до Укрдержреєстру забудовник. В той час, як зараз реєстратори вимагають технічну та дозвільну документацію не тільки на житло, а й на весь будинок саме в інвесторів.

— Якщо сьогодні в будинку проживає 50 людей. Кожен з 50 приносить повний комплект документів на весь будинок. То ми зробили таким чином, що забудовник один раз приніс комплект, ми його прийняли до себе. І кожен інвестор подає тільки ті документи, які підтверджують його право власності на конкретну квартиру, — зазначив Дмитро Ворона.

За його словами, новий порядок реєстрації нерухомості також дозволить реєструвати нерухоме майно через «Укрпошту». Більше того, українці отримають можливість реєструвати право

власності навіть при втраті державного акта.

Завдяки набуттю чинності нового порядку реєстрації нерухомості також спроститься система реєстрації оренди, іпотеки тощо.

Укрдержреєстром підготовлено проект Закону про вдосконалення врегулювання відносин на об'єкти нерухомого майна №2049а, який уже прийнятий Верховною Радою України в першому

читанні. Ним передбачена передача архівів від БТІ до Укрдержреєстру. Це дасть змогу розпочати їх оцифровку та розвивати електронний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Також Державна реєстраційна служба України планує уніфікувати послуги: буде ліквідовано розподіл між державними реєстраторами нерухомості, бізнесу, актів громадянського стану і мова

йтиме про єдину уніфіковану професію — державного реєстратора.

— Державна реєстраційна служба України — це сервісна служба, основним завданням якої є створення зручних та доступних умов для отримання споживачами адміністративних послуг, — наголосив Дмитро Ворона.

За інформацією  
Укрдержреєстру

## ЗА НОВИМ ПОРЯДКОМ

### ЗМІНИ У ДІЯЛЬНОСТІ НОТАРІУСІВ ПРИ ВИКОНАННІ НИМИ ФУНКЦІЙ державного реєстратора прав на нерухоме майно

11 лютого 2014 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року, якою затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Цією постановою передбачено низку змін у діяльності нотаріусів при виконанні ними функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно, зокрема:

- нотаріус, яким вчинено нотаріальну дію з нерухомим майном, проводить державну реєстрацію прав, набутих виключно у результаті вчинення такої дії;
- документи, що видані, оформлені або отримані нотаріусом під час проведення державної реєстрації прав передаються органам державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію прав;
- у разі відсутності в документах, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно відомостей про його технічні характеристики, заявник обов'язково подає технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

- державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, право власності на яку зареєстровано до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, яке діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі Реєстру;
- державна реєстрація припинення обтяження речових прав на нерухоме майно у результаті зняття нотаріусом заборони проводиться нотаріусом, яким знято заборону;
- державна реєстрація припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводиться нотаріусом одночасно із зняттям заборони, накладеної під час посвідчення договору іпотеки;
- при проведенні державної реєстрації зміни чи припинення інших речових прав та їх обтяжень, у разі відсутності державної реєстрації на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав, державний реєстратор (нотаріус) переносить відомості про таке речове право або обтяження з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, державного реєстру іпотек та/або Державного реєстру обтяжень рухомого майна до спеціального розділу Державного реєстру прав, після чого на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію вносить відповідні записи до Державного реєстру речових прав.

## УЗАГАЛЬНЮЮЧА ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ щодо орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним та Цивільним кодексами України, Законом України від 6 жовтня 1998 року № 161 «Про оренду землі» (далі — Закон № 161), іншими законами України та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (стаття 13 Закону № 161).

Однією з істотних умов договору оренди землі між орендодавцем та орендарем є орендна плата із зазначенням розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (стаття 15 Закону № 161).

Порядок зміни орендної плати встановлено статтею 23 Закону № 161, відповідно до якої за згодою сторін орендна плата переглядається за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб.

Згідно із статтею 21 Закону № 161 орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодав-

цеві за користування земельною ділянкою.

Питання оподаткування регулюються Податковим кодексом України (далі — Кодекс) і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення щодо внесення змін до цього Кодексу та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства.

Згідно з п. п. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Кодексу плата за землю — загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Земельний податок — обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (п. п. 14.1.72 Кодексу).

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності — обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (п. п. 14.1.136 Кодексу).

Справляння плати за землю здійснюється відповідно до положень розділу XIII Кодексу.

Пунктом 288.1 статті 288 Кодексу визначено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування — земельна ділянка, надана в оренду (пункти 288.2 — 288.3 статті 288 Кодексу).

Як встановлено підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Кодексу розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою для земель сільськогосподарського призначення розміру земельного податку, що встановлюється розділом XIII Кодексу, для інших категорій земель трикратного розміру земельного податку, що встановлюється розділом XIII Кодексу, та не може перевищувати, зокрема, для інших земельних ділянок, наданих в оренду, — 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Відповідно до підпункту 16.1.4 пункту 16.1 статті 16 Кодексу платник податків зобов'язаний сплачувати податки та збори у строки та розмірах, встановлених цим Кодексом та законами з питань митної справи.

З набранням чинності Податковим Кодексом річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, повинен відповідати вимогам підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Кодексу.

Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму обумовлені статтею 764 Цивільного кодексу України, відповідно до якої якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за

відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ст. 33 Закону № 161).

Враховуючи норми чинного законодавства, якщо договір оренди земель державної та комунальної власності підлягає поновленню і платник продовжує користуватися такою земельною ділянкою після закінчення

строку дії договору оренди та не отримав письмового заперечення від орендодавця щодо використання земельної ділянки, то до поновлення у встановленому порядку договору оренди земельної ділянки такий платник буде сплачувати орендну плату відповідно до умов попереднього договору, але не нижче розміру, встановленого підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Кодексу.

**Лілія ПАВЕЛКО,**  
директор Департаменту оподаткування та контролю об'єктів і операцій Міністерства доходів і зборів України

#### МІНДОХОДІВ ЧЕКАЄ ПРОПОЗИЦІЙ

## ОБГОВОРЮЄТЬСЯ ОБ'ЄДНАННЯ ЗВІТНОСТІ з податку на доходи фізичних осіб та єдиного соціального внеску

Міністерство доходів і зборів України планує вже найближчим часом запровадити єдину звітність з податку на доходи фізичних осіб та єдиного соціального внеску.

Як пояснюють експерти Асоціації платників податків України (АППУ), сьогодні підприємства та фізичні особи-підприємці змушені здавати одночасно два звіти: про сплату податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) та сплату єдиного соціального внеску (ЄСВ). Водночас обидва ці звіти базуються на сумах нарахованої зарплати найманих робітників. Виходячи з цього, питання про об'єднання двох цих звітів в один неодноразово обговорювалося на зустрічах представників бізнесу з керівництвом Міндоходів.

Об'єднання звітності дозволить скоротити документообіг для підприємств та самозайнятих громадян, а також зменшити для них витрати часу на виконання процедур сплати податків.

Фахівці відомства розробили кілька варіантів об'єднання звітності, які виносяться на обговорення із громадськістю. Зокрема, вони пропонують уніфікувати не тільки документообіг, а й бази даних щодо платників ПДФО та ЄСВ. Що стосується безпосередньо об'єднаного звіту, то на розсуд підприємців виносяться два варіанти: приєднання відомостей про сплату ЄСВ до загальної декларації про доходи або, навпаки, внесення записів про нарахування ПДФО до звітності зі сплати єдиного внеску.

У майбутньому Міністерство також планує розширити можливості для подачі об'єднаної звітності в режимі онлайн.

Міністерство доходів і зборів закликає всіх зацікавлених представників громадськості до широкого обговорення запропонованих ініціатив. Пропозиції та зауваження направляти на електронну адресу: [spddpa@ukr.net](mailto:spddpa@ukr.net).

## **ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НАЛЕЖИТЬ ДВОМ СПІВВЛАСНИКАМ. МІСЦЕВА РАДА НЕ МАЛА ПРАВА ПРИЙМАТИ РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ УСІЄЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОДНОМУ З НИХ**

Запитання стосується приватної часткової власності. Ситуація така: є житловий будинок, який належить двом співвласникам. Сусід А має у власності 2/3 частини будинку. П'ять років тому без відома другого співвласника він приватизував усю земельну ділянку, якою фактично користується, і отримав державний акт. Тобто землю під своєю частиною будинку та прилеглу територію для його обслуговування.

На сьогодні сусід Б — співвласник 1/3 частини будинку — запланував оформити свою частину ділянки, але не може цього зробити, оскільки за цією адресою вже зареєстрована ділянка сусіда.

Підкажіть, будь ласка, як нам вирішити цю проблему. Можливо, потрібно через суд скасувати державний акт сусіда? Або здійснити поділ будинку з присвоєнням окремої адреси? Хоча, на нашу думку, без оформленої ділянки під частиною будинку співвласника Б це неможливо зробити. Дякуємо заздалегідь за відповідь та допомогу.

**Руслана Мовчан**  
Юридичне бюро «Домзем».

Приватизувати земельну ділянку має право власник житлового будинку або, якщо будинок перебуває у спільній власності, — співвласники цього будинку. Один із співвласників не має права приватизувати всю земельну ділянку, на якій розміщений житловий будинок, оскільки отримає у власність земельну ділянку і під своєю частиною будинку, і під частиною будинку, яка належить на праві власності іншій особі, тобто, таким чином порушуються права іншого співвласника.

Інструкціями, затвердженими наказами Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43 та від 22.06.2009 № 325 (з 09.09.2013 року не чинні), відповідно до яких склалися та видавалися державні акти на право власності на земельні ділянки, та статтями 87, 88, 89 Земельного кодексу України передбачалося, що у випадку існування на земельній ділянці житлового будинку, який перебуває у спільній сумісній чи спільній частковій власності, земельна ділянка передається також у спільну власність співвласників цього будинку та видається відповідний державний акт, який підтверджує виникнення спільної власності на землю.

Враховуючи наведене, місцева рада, приймаючи рішення про передачу у приватну власність земельної ділянки, не врахувала існування ще одного співвласника житлового будинку, а, отже, і рішення ради, і державний акт було видано помилково і ці документи мають бути скасовані у судовому порядку.

### **І ТАКЕ ЗАПИТУЮТЬ...**

#### **ЧИ МОЖЕ МІСЦЕВА РАДА ПЕРЕДАТИ БЕЗОПЛАТНО У ВЛАСНІСТЬ ВІЛЬНУ ВІД ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ НЕПОВНОЛІТНІЙ ОСОБІ?**

**Та й взагалі, чи може дитина отримати безкоштовно земельну ділянку у власність і яким чином?**

Статтями 173 та 177 Сімейного кодексу України встановлено, що батьки і діти, зокрема ті, які спільно проживають, можуть бути самостійними власниками майна.

Батьки управляють майном, належним малолітній дитині, без спеціального на те повноваження. Вони зобов'язані дбати про збереження та використання майна дитини в її інтересах.

Якщо малолітня дитина може самостійно визначити свої потреби та інтереси, батьки здійснюють управління її майном, враховуючи такі потреби та інтереси.

Статтею 177 встановлені обмеження прав батьків на вчинення правочинів щодо майнових прав дитини, якщо вони погіршують майновий стан дитини, зокрема: видавати письмові зобов'язання від імені дитини, відмовлятися від майнових прав дитини та інше.

## ЩОБ ЗАРЕЄСТРУВАТИ СВОЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, НЕОБХІДНО ОТРИМАТИ ВИТЯГ З ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

**П**рошу роз'яснити, чи маю я право на основі ЗУ від 14.05.13 р. № 233 «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку, якщо технічну документацію виготовлено у 2004 р., присвоєно кадастровий номер, але державний акт так мені і не видали. І що робити, якщо державний реєстратор відмовляється приймати заяву про надання мені витягу із державної реєстрації, мотивуючи, що така технічна документація і кадастровий номер не є дійсними.

**Лілія ДУДЧАК**

На вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна має бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновителів) або піклувальника і дозвіл органу опіки та піклування (ч. 2 ст. 32 Цивільного кодексу України).

Враховуючи вищенаведене:

Якщо малолітня або неповнолітня особа є власником житлового будинку і господарських будівель та споруд, які розміщені на неприватизованій земельній ділянці, батьки в інтересах своєї дитини можуть звернутися із заявою щодо передачі їй безоплатно у власність земельної ділянки для обслуговування житлового будинку. При цьому, рішення про передачу у власність приймається на ім'я дитини і право власності в Державному реєстрі прав реєструється за нею. На підтвердження цього на ім'я дитини видається свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

У випадку, коли мова йде про незабудовану земельну ділянку приватизувати її на дитину для майбутнього будівництва житлового будинку немає законних підстав, оскільки такі дії батьків не можуть однозначно розглядатися такими, що в майбутньому не обмежать прав дитини з огляду на те, що у дитини як на час приватизації, так і в майбутньому може не бути коштів на будівництво будинку, а наявність земельної ділянки з таким цільовим призначенням, наприклад, обмежить його можливість в подальшому приватизувати земельну ділянку під житловим будинком, який розміщений на іншій неприватизованій земельній ділянці тощо.

Так, Ви маєте право звернутися до державної реєстраційної служби та зареєструвати своє право власності на земельну ділянку. Однак є певні умови Закону, які вам необхідно виконати, а саме:

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Підтвердженням такої реєстрації є витяг з Державного земельного кадастру. Тобто Вам спочатку слід звернутися до територіального органу земельних ресурсів та отримати такий витяг за умови, що земельна ділянка зареєстрована.

Для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку Вам необхідно звернутися до територіального органу держреєстрації та подати заяву, документи, що посвідчують особу, документ, що підтверджує виникнення права власності на земельну ділянку, а саме — рішення ради або адміністрації про передачу Вам у власність земельної ділянки.

Для проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку в разі, коли в документах, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

Тобто, якщо у рішенні ради або адміністрації не вказано кадастрового номера земельної ділянки, яка передається у власність, необхідно до заяви про реєстрацію права додати цей витяг. Це пов'язано з тим, що до 2013 року радами і адміністраціями рішення приймалися, як правило, без зазначення кадастрового номера земельної ділянки, а реєстрація земельної ділянки та видача правовстановлюючого документа (державного акта на право власності) здійснювалося одним органом — органом земельних ресурсів. З 2013 року реєстрація земельної ділянки та реєстрація права на неї з видачею свідоцтва про право власності здійснюється різними органами.

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО**, юрист

# 1,756 — НЕ Є КОЕФІЦІЄНТОМ ІНДЕКСАЦІЇ

ПІСЛЯ ВИХОДУ У СВІТ ПЕРШОГО ВИПУСКУ «ВАШОГО КОНСУЛЬТАНТА» В РЕДАКЦІЇ ПРОЛУНАВ ТЕЛЕФОННИЙ ДЗВІНОК З ІЗМАЇЛА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ, А НЕВДОВЗІ ЗВІДТИ Ж НАДІЙШОВ ЛИСТ. ЦИТУЄМО ЙОГО МОВОЮ ОРИГІНАЛУ (виділення у тексті — ред.):

ІЗ ЛИСТА В РЕДАКЦІЮ

— За январь 2014 г. в журнале №1 (001) «Ваш консультант», на странице 4 опубликовано письмо Государственного агентства земельных ресурсов Украины от 10 января 2014 года №12-28-0.22-95/2-14, в котором во втором абзаце указано: «У 2014 р. нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, земель сільськогосподарського та земель не-сільськогосподарського призначення за даними попередніх років підлягає індексації станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 3,2» — **это неправильно**, а фактически підлягає індексації станом на 01.01.2011 р. на коефіцієнт 3,2, о чьом підтверджує лист Держкомзема від 11.01.2011 р. №344/22/6-11/, опублікований в газете «Урядовий кур'єр» от 20.01.2011 г. №10.

Более того, ниже указан коэффициент индексации за 2012 г. — 1,0, — **и это неправильно**, а фактически коэффициент индексации за 2012 г. — 1,756, о чьом підтверджує постанова КМУ від 31 жовтня 2011 р. №1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», опублікована в газете «Урядовий кур'єр» от 24 ноября 2011 года №219 (4627).

На основании вышеизложенного:

1. Прошу в очередном номере указанного журнала — опровергнуть допущенные указанные ошибки в письме Госзем-агентства Украины от 10 января 2014 года.
2. Убедительно прошу получить ответ в журнале «Ваш консультант» от адвоката о нормативно денежной оценке земель сельскохозяйственного назначения с учётом коэффициентов индексации за 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 г.г. со ссылкой на нормативно-правовые акты.

С уважением

г. Измаил  
Одесской области

Отилия СТОЯНОВА

ТОЖ ЗАМІСТЬ СПРОСТУВАННЯ ПОДАЄМО РОЗ'ЯСНЕННЯ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ ВИЩЕ ЗАЗНАЧЕНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ.

**Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО**,  
науковий співробітник  
ННЦ «Інститут аграрної  
економіки»

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена в Україні станом на 1 липня 1995 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», а також наказу Держкомзему України від 07.04.1995 № 24/87/70/45 «Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 13.04.1995 за № 105/641) та наказу Держкомзему України, Мінсільгосп-проду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 30.11.1995 за № 427/963).

Після 1995 року індексація показників оцінки здійснювалася відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» (за 1995-2009 роки) та пункту 289.2 Податкового кодексу України від



**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА  
1 га РІЛЛІ В УКРАЇНІ  
(за даними Держземагентства)**

Адміністративно-територіальні одиниці	Нормативна грошова оцінка 1 га, грн	
	станом на 1.07.95 р.	з урахуванням індексації та коефіцієнту 1,756 (на 01.01.2014 р.)
АР Крим	4387	24651
Вінницька	3927	22067
Волинська	3555	19976
Дніпропетровська	3862	21701
Донецька	4139	23255
Житомирська	2444	13732
Закарпатська	3132	17599
Запорізька	4018	22577
Івано-Франківська	3392	19060
Київська	3796	21331
Кіровоградська	3811	21415
Луганська	3149	17694
Львівська	3161	17762
Миколаївська	3130	17588
Одеська	3338	18757
Полтавська	4121	22853
Рівненська	3729	20954
Сумська	3494	19633
Тернопільська	3567	20043
Харківська	3860	21688
Херсонська	4120	23151
Хмельницька	4096	23016
Черкаська	4727	26562
Чернівецька	4037	22685
Чернігівська	2900	16295
<b>Україна</b>	<b>3674</b>	<b>20635</b>

02.12.2010 № 2755-VI (за 2010 рік). Тобто щорічно розраховується коефіцієнт, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року,

Наприклад, відповідно до роз'яснень Держкомзему (листи від 11.01.2011 р. № 344/22/6-11 та від 14.01.2011 р. № 603/22/6-11)

нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь станом на 1 січня 2011 року індексувалась із урахуванням коефіцієнта індексації 3,2. Слід зауважити, що коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель розраховується виходячи із індексу споживчих цін за рік відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. № 1185 «Про внесення зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» чинну Методику доповнено пунктом 19, а саме: «**для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі**, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), **застосовується коефіцієнт 1,756**». Ця постанова діє з 1 січня 2012 року. В результаті... нормативна грошова оцінка 1 га ріллі в Україні на сьогодні становить 20635 грн (3674 грн станом на 01.07.1995 р.). Цей коефіцієнт ніяким чином не пов'язаний із споживчими цінами за рік.

Отже, коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель розраховується щорічно, виходячи з індексу споживчих цін за рік, а коефіцієнт 1,756 застосовується з 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі при її розрахунку для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур.

**МІНРЕГІОН СПІЛЬНО  
З ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВОМ  
ПРАЦЮЮТЬ НАД  
ПИТАННЯМ РОЗРОБЛЕННЯ  
ТА НАДАННЯ ДОСТУПУ  
ДО МІСТОБУДІВНОЇ  
ДОКУМЕНТАЦІЇ**

Міністерство регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України спільно з Державним агентством земельних ресурсів України працюють над розробкою прозорих і дієвих механізмів надання доступу до містобудівної документації.

На недавній спільній нараді розглянуто питання надання органам виконавчої влади та місцевого самоврядування відповідної топографічної основи для розроблення містобудівної документації, проведення інвентаризації картографічних матеріалів та надання доступу до них, створення умов доступності до генеральних планів населених пунктів шляхом зняття грифів «Для службового користування» із картографічної основи відповідно до законодавства, — інформує пресслужба Мінрегіону.

На зібранні були надані відповіді на актуальні питання, що стосуються шляхів отримання місцевими органами влади матеріалів аерофотознімання території країни та користування відомостями державного картографо-геодезичного фонду України. Наголошувалося, що при проведенні інвентаризації картографічних матеріалів в органах виконавчої влади та органах місцевого самоврядування перевагу необхідно надавати відомостям щодо актуальних, не застарілих картографічних матеріалів.



### ● ХМЕЛЬНИЧЧИНА.

Розпорядження Городоцької райдержадміністрації про надання в оренду понад тисячу гектарів землі скасовано Вищим адміністративним судом України.

#### КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Прокурорською перевіркою встановлено, що Городоцька районна державна адміністрація Хмельницької області у 2012 році видала незаконне розпорядження про надання дозволу на

розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок площею 1079 га для надання їх в оренду для ведення фермерського господарства фізичній особі, яка всупереч вимогам законодавства не надала жодного обґрунтування необхідності відведення саме такої площі. Додатково було з'ясовано, що ця особа навіть не мала сільськогосподарської техніки та інших засобів для обробки землі, які б свідчили про наявність реальних намірів використовувати землю для ведення фермерського господарства.

Зважаючи на виявлені порушення, прокурор Городоцького району звернувся до суду з вимогами про скасування незаконного розпорядження.



### ● ПОЛТАВЩИНА.

Рішення Полтавської міської ради, яким вилучено із природно-заповідного фонду міста 24 гектари земель парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Перемога» та змінено її цільове призначення на землі рекреації скасовано місцевим окружним адміністративним судом.

#### КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Прокурорська перевірка встановила, що рішення ради було прийнято із численними порушеннями вимог земельного законодавства. Крім того тут проігнорували погодження із Кабінетом Міністрів України.

Усе це стало передумовою подальшого відчуження цих земель у приватну власність окремим громадянам.

На цьому не скінчилося. Прокуратура Полтави нині готує матеріали щодо пред'явлення позовних заяв до суду про повернення до державної власності земельних ділянок загальною площею 1 га, наданих міською радою громадянам безоплатно у приватну власність для житлового будівництва за рахунок зазначених земель.

Від редакції

Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва Законом України «Про природно-заповідний фонд України» віднесені до об'єктів при-

родно-заповідного фонду. Згідно з пунктом «г» частини першої статті 150 Земельного кодексу України землі природно-заповідного фонду віднесені до особливо цінних земель.

Частинами шостою та сьомою статті 20 Земельного кодексу України встановлено, що зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

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.

Проте Хмельницький окружний адміністративний суд, з яким погодився Вінницький апеляційний адміністративний суд, безпідставно відмовив у задоволенні позову.

Прокуратура Хмельницької області оскаржила незаконні судові рішення до Вищого адміністративного суду України, який, за активної та принципової позиції Генеральної прокуратури України, скасував незаконне розпорядження райдержадміністрації.

Від редакції

Стаття 7 Закону України «Про фермерське господарство» визначає порядок надання земельних ділянок для ведення фермерського

господарства. Зокрема, у заяві, яку громадянин подає для отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення йому земельної ділянки для цих цілей, зазначаються:

- бажаний розмір і місце розташування ділянки;
- кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність;
- **обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства.**

До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.



## ● ОДЕЩИНА.

Міністерству оборони України повернуто вилучені земельні ділянки вартістю 12,4 мільйона гривень.

### КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

У грудні 2011 року Чорноморська селищна рада Комінтернівського району Одеської області без погодження з оборонним відомством змінила статус земель військового містечка «Чорномоське -3».

— На спірних земельних ділянках площею майже 4 гектари розміщені об'єкти нерухомості, — заявив прокурор відділу Головного управління нагляду за додержанням законів у військовій сфері Сергій Яговдік. — Нерухоме майно перебуває на обліку квартирно-експлуатаційного відділу Одеси та оперативного управління Міністерства оборони України.

Судовий спір пройшов усі інстанції та Вищий господарський суд підтвердив законність вимог прокуратури про повернення земельних ділянок державі.

Від редакції

Частиною другою статті 149 Земельного кодексу України встановлено, що вилучення земельних ділянок провадиться **за згодою землекористувачів** на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Статтею 77 цього ж Кодексу встановлено, що землі оборони можуть перебувати лише в державній власності.

Порядок використання земель оборони встановлюється законом.

Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом.

Крім того, статтею 120 Кодексу встановлено, що право на земельну ділянку переходить у випадку переходу права власності на будинок, будівлю, споруду, які на ній розміщені. Якщо власники будинків, будівель, споруд не змінилися, перехід права на земельну ділянку, на якій розміщене нерухоме майно, не відбувається.



#### 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).

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.

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

© «Ваш консультант», 2014.

Формат 84x108/16. Друк офсетний. Зам. 0106402. Наклад 500 прим. Підписано до друку 21.02.2014.

Видавництво «Преса України»: м. Київ, пр. Перемоги, 50.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.

# *З жіночим святом вас, дорогі наші прихильниці!*



Із телефонних дзвінків, листів до редакції переконаємося, що серед наших передплатників та читачів переважають жінки. Тож у переддень 8 Березня з нагоди Міжнародного жіночого свята прийміть від нас щирі вітання — нехай яскравим первоцвітом усміхаються вам ранки, медоносним квітом устеляється стежина до ваших осель. Нехай завжди непередбачені життєві події будуть сонячними і вселяють у ваші серця лише радість — смуті там не місце! Здоров'я вам, вашим рідним та близьким! Живіть і творіть своє життя з добрими помислами, щоб панував мир довкола нас, щоб благодать небесна не обминала наші з вами душі!

Читацький загальний нашого журналу поволі множиться. У лютому маємо 401-го передплатника. Для повноцінного функціонування друкованого засобу бракує коштів, їх зовсім немає на рекламу. Журнал творять ентузіасти. Тому надіємося на тих, хто вже читає наше видання. Якщо журнал корисний для вас — розкажіть про це своїм друзям, колегам. Можливо, він зацікавить і їх. Передплатна вартість журналу, незважаючи на те, що нині дорожчають поліграфічні послуги, папір, не змінилася — передплачуйте його на весь рік.

Журнал можна передплатити в усіх відділеннях Укрпошти.

## ВАРТІСТЬ ПЕРЕДПЛАТИ:

1 місяць	—	16 грн 35 коп.,
3 місяці	—	49 грн 05 коп.,
6 місяців	—	98 грн 10 коп.

Якщо виникають проблеми з передплатою, пишіть нам на адреси:

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

e-mail: vash-konsultant@ukr.net

Можете зателефонувати:

044- 541-04-87, 095-896-02-71