

Читайте, щоб не помилятися!

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
86006

Ваш КОНСУЛЬТАНТ



Земельні, господарські, адміністративні відносини

Журнал розповсюджується лише за передплатою
Передплатити можна в усіх відділеннях Укрпошти

№7 (019) липень 2015 року

ДЕТАЛЬНІ ПЛАНИ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ ВІДСУТНІ

За яких обставин може виникати право
на земельні ділянки?



РОЗ'ЯСНЕННЯ ЦЕНТРАЛЬНИХ ОРГАНІВ ВЛАДИ ПРО:

- пенсії держслужбовцям
- зміни до пенсій дітям війни
- мінімальний стаж для пенсії
- доступ нотаріусів до кадастру

ЯК МОЖУТЬ ВПЛИВАТИ
УПРАВДОМИ
НА РЕФОРМУ ЖКХ!
на стор. 12

НОВИНИ ЗАКОНОДАВСТВА
на стор. 15

АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЇ:

- Хутір — це село чи селище?
- Чи має право на пай колишній член КСП

Правові висновки ВСУ щодо:

- Самочинного будівництва
- Встановлення прибережних захисних смуг
- Визнання держакта на землю недійсним

ВІДПОВІДІ НА ЛИСТИ

РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ
ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?

ОРЕНДА ЗЕМЛІ У ЗАПИТАННЯХ

Відповіді юриста читайте на стор. 17

ВНЕСЕНО ЗМІНИ ДО ЗАКОНУ ПРО ПРИЗОВ НА ВІЙСЬКОВУ СЛУЖБУ ПІД ЧАС МОБІЛІЗАЦІЇ

1 липня 2015 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення зміни до статті 23 Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» щодо звільнення від призову на військову службу під час мобілізації окремих категорій педагогічних, наукових і науково-педагогічних працівників» за № 570-VIII.

Цим Законом встановлено, що призову на військову службу під час мобілізації, на особливий період не підлягають також:

студенти, аспіранти та докторанти, які навчаються на денній формі навчання;

наукові і науково-педагогічні працівники, які мають вчене звання та/або науковий ступінь і працюють у вищих навчальних закладах, наукових установах та організаціях за основним місцем роботи не менш як на 0,75 ставки.

Прикінцевими та перехідними положеннями Закону передбачено, що військовослужбовці з числа осіб, зазначених в абзаці 3 ч. 2 ст. 23 Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію», призвані на військову службу за призовом під час мобілізації, на особливий період до набрання чинності цим Законом, підлягають звільненню, якщо вони не висловили бажання продовжувати військову службу.

3 4 ЛИПНЯ ЗАПРОВАДЖЕНО НОВІ ПРАВИЛА РОЗРАХУНКУ СЕРЕДЬОГО ЗАРОБІТКУ

26 червня 2015 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову за № 439 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 26 вересня», якою змінено Порядок обчислення середньої заробітної плати (доходу, грошового забезпечення) для розрахунку виплат за загальнообов'язковим державним соціальним страхуванням.

З 4 липня розрахунковим періодом, за який обчислюється середня заробітна плата, є 12 календарних місяців за місцем роботи, де стався страховий випадок, починаючи з місяця, що передує місяцю настання страхового випадку. До 4 липня розрахунковим періодом було встановлено 6 календарних місяців.

Оскільки постанова набрала чинності 4 липня 2015 року, нові правила розрахунку середнього заробітку застосовуються для розрахунку та виплат лікарняних, декретних та інших страхових випадків, що настали з цієї дати. Якщо страховий випадок стався до 04.07.15 р., то розрахунок середньої заробітної плати здійснюється за старими правилами.

ЗАСТОСУВАННЯ ПРО ДЛІ ПІДПРИЄМЦІВ З РІЧНИМ ДОХОДОМ ДО 1 млн гривень СКАСОВАНО

23 липня набув чинності прийнятий 1 липня 2015 року Верховною Радою України Закон «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України щодо застосування реєстраторів розрахункових операцій» за № 569-VIII.

Цим Законом тимчасово звільняються від санкцій за порушення вимог цього Закону:

суб'єкти господарювання при наданні послуг у разі проведення розрахунків у касах з оформленням прибуткових і видаткових касових ордерів та видачею відповідних квитанцій, підписаних і завірених печаткою у встановленому порядку, при продажу товарів у системах електронної торгівлі (комерції) — до 1 липня 2015 року;

суб'єкти господарювання при виконанні операцій з купівлі-продажу іноземної валюти у разі, якщо ці операції виконуються не в касах уповноважених банків, операцій комерційних агентів банків та небанківських фінансових установ з приймання готівки для подальшого її переказу з використанням програмно-технічних комплексів самообслуговування — до 1 січня 2016 року.

Крім того, Законом передбачено, що реєстратори розрахункових операцій не застосовують платники єдиного податку:

першої групи;

другої та третьої груп (фізичні особи — підприємці) незалежно від обраного виду діяльності, в яких протягом календарного року обсяг доходу не перевищує 1000000 гривень. У разі перевищення в календарному році обсягу доходу понад 1000000 гривень застосування реєстратора розрахункових операцій для такого платника єдиного податку є обов'язковим. Застосування реєстратора розрахункових операцій розпочинається з першого числа першого місяця кварталу, наступного за виникненням такого перевищення та продовжується у всіх наступних податкових періодах протягом дії свідоцтва платника єдиного податку.

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗНОВУ МОЖЕ БУТИ БІЛЬШЕ ГРАНИЧНОЇ...

21 липня Президент України підписав Закон України «Про внесення зміни до статті 288 Податкового кодексу України щодо граничного розміру орендної плати».

Цим Законом передбачається можливість визначення розміру плати за оренду земельної ділянки, більшим ніж 12% від нормативної оцінки земельної ділянки у разі визначення орендаря на конкурентних засадах. Цей Закон набув чинності з 24 липня цього року.

15

Врегульовано питання оподаткування неприбуткових організацій

Вперше на державному рівні права трудових мігрантів будуть захищені
Низка постанов Ради Міністрів УРСР, що стосуються питань садівництва та городництва, втратили чинність

Врегульовано процедуру подання засобів вимірювальної техніки на періодичну повірку

У НОМЕРІ

ЗА ЗВЕРНЕННЯМИ ЧИТАЧІВ

ЗАКОН І ПРАКТИКА

2

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

ЯК НАДАВАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ АБО ОРЕНДУ ЗА ВІДСУТНОСТІ ПЛАНІВ ЗОНУВАННЯ ТА ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЇ

ЦЕНТРАЛЬНІ ОРГАНИ ВЛАДИ РОЗ'ЯСНЮЮТЬ

6

6 ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА

Узагальнююча податкова консультація
Повідомлення про прийняття працівника на роботу

8 ПЕНСІЙНИЙ ФОНД УКРАЇНИ

Про пенсії державним службовцям
Щодо зміни розміру підвищення до пенсій дітям війни
Щодо утримання переплати з пенсії
Про мінімальний страховий стаж для призначення пенсії за віком

10 МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ

Нотаріуси матимуть право заходити до бази даних Земельного кадастру
Про реалізацію пілотного проекту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо попередньої подачі заяв

ЧОГО ОЧІКУВАТИ?

12

Чи допоможуть управдоми реформувати житлово-комунальне господарство?

НОВИНИ ЛИПНЯ

15

Внесено зміни до деяких законів України щодо підвищення рівня соціального захисту військовослужбовців та членів їх сімей

Законодавчі акти щодо розвитку орендних відносин на землю зазнають змін

Ухвалено закон щодо оподаткування пенсій інвалідів війни та деяких інших категорій осіб

Уряд затвердив зміни до проекту Закону щодо забезпечення реалізації прав мешканців гуртожитків

17

17 ЗАПИТУЄМО ЮРИСТА

Про оренду землі

20 ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

Де можна ознайомитися з текстом стандарту?

Землі фермерського господарства складаються з трьох угідь. Як правильно їх розпаювати?

Нотаріус не може бути членом фермерського господарства

Не завжди припинення договору оренди потребує додаткової угоди

Зареєструвати новий договір оренди паю можна лише після реєстрації угоди про розірвання попереднього договору

24 АНАЛІЗУЄМО СИТУАЦІЮ

Приватизація земель на хуторі: за нормами села чи селища?

Колишній член КСП перейшов на роботу в навчальний заклад. Чи має він право на земельну частку (пай)?

Земельну ділянку надано в користування до 2004 року. Чи можливо оформити на неї право за технічною документацією?

Продається сусідня земельна ділянка з будинком. Чи може вона бути викуплена сусідом для об'єднання з його ділянкою?

СУДОВА ПРАКТИКА

29

29 ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ УКРАЇНИ

Про визнання рішення селищної ради і державного акта на право власності на землю недійсними та визнання права власності на земельну ділянку

Про знесення самочинного будівництва

Про скасування розпорядження, визнання недійсним державного акта на право власності на землю, повернення земельної ділянки, зобов'язання скасувати державну реєстрацію акта та внесення змін до державного земельного кадастру

31 РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?



ЯК НАДАВАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ АБО ОРЕНДУ ЗА ВІДСУТНОСТІ ПЛАНІВ ЗОНУВАННЯ ТА ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЇ

Так сталося, що з 1 січня 2015 року діє норма, яка забороняє надання земельних ділянок для містобудівних потреб без розробленого та затвердженого плану зонування або детального плану території.

Зокрема, згідно з частинами другою, третьою та четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки має здійснюватися в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка

не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється.

До цього року, враховуючи складний фінансовий стан більшості місцевих рад та необхідність сплати значних коштів за проекти детальних планів території або планів зонування, ці норми були призупинені. Так, пунктом 6-1 Прикінцевих і перехідних положень цього ж Закону було встановлено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій.

Тобто, якщо плани зонування або детальні плани території були розроблені та затверджені в установленому порядку, норми статті 24 діяли, а за відсутності таких містобудівних документів — до 01.01.2015 року — не діяли.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

Згадаємо, що детальний план території та план зонування є видами містобудівної документації.

Основним видом містобудівної документації є генеральний план населеного пункту, тобто документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту (ст.1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Містобудівна документація — затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій

Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Він розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції (ст. 19 ЗУ).

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситу-

ацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів. Він встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. (ст.18 ЗУ).

Містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геосторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

Станом на 01.01.2015 року і до нині економічна ситуація в країні не покращилася, а навпаки погіршилася. Однак, незважаючи на декілька відповідних законопроектів, які періодично виносяться на розгляд Верховної Ради України, призупинення дії зазначених норм статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» досі не відбулося.

Наслідком цього стало призупинення прийняття будь-яких рішень щодо безоплатної передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення та земельних ділянок сільськогосподарсь-

кого призначення, на яких є або може бути забудова, у власність громадянам, укладання договорів оренди земельних ділянок з громадянами та юридичними особами, проведення аукціонів з продажу земель державної та комунальної власності та прав на них майже на всій території України.

Для того, щоб розібратися чи в усіх випадках діятиме така заборона, спочатку необхідно зрозуміти, а що ж таке «містобудівні потреби» та які об'єкти підпадають під дію цього Закону.

На жаль, термін «містобудівні потреби» не розшифрований чинним законодавством, а тому породжує різні тлумачення.

Спробуємо розібратися з об'єктами містобудування.

Логічно, що такі об'єкти мають розміщуватися в населених пунктах або навколо них. Об'єкти навколо населених пунктів обслуговують потреби населених пунктів (дороги, зони відпочинку тощо).

Згадаємо, Закон України «Про планування та забудову територій», який припинив свою чинність у зв'язку з прийняттям Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», статтю 23 якого було визначено, що забудова територій передбачає здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств.

Відповідно до статті 4 чинного Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»:

об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно до:

— у населених пунктах — меж населених пунктів, їх функціональних зон (сельбищної, промислової тощо), житлових районів, мікрорайонів (кварталів), приміських зон відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні;

— за межами населених пунктів — меж приміських зон, а також функціональних зон відповідно до містобудівної документації на регіональному рівні.

Тобто, об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно з законодавством, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією суб'єктами планування та полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд.

За необхідності знесення існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також

відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюється у встановленому законом порядку.

Планування земельних ділянок, пов'язане із зміною їх цільового призначення, здійснюється власниками (користувачами) цих ділянок у встановленому законодавством порядку, але виключно за умови наявності детальних планів території або планів зонування.

При цьому планування окремої ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками (користувачами) здійснюється з урахуванням інтересів інших власників (користувачів) земельних ділянок, будинків і споруд.

Інакше кажучи, дія цього Закону розповсюджується на всі питання, що пов'язані з плануванням території і її забудовою. Забудова ж передбачає будівництво із зведенням об'єктів будівництва. Тобто у безпосередню сферу регулювання Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» потрапляють саме об'єкти, які будуються або реконструюються.

✓ Побудовані та прийняті в експлуатацію будинки, споруди та об'єкти інфраструктури вже не є об'єктами містобудування, на які розповсюджується дія цього Закону.

Таким чином, можна зробити висновок, що під наданням земельних ділянок для містобудівних потреб є земельні ділянки, які плануються використовувати для розміщення на них саме об'єктів будівництва, тобто

під майбутню забудову або реконструкцію.

✓ Отже, наявність детальних планів та планів зонування є обов'язковою умовою лише у разі надання земельних ділянок, які будуть використовуватися для розміщення об'єктів будівництва, тобто під майбутню забудову.

Нині без належним чином не затверджених планів зонування або детальних планів території не обійтися в тому випадку, якщо до органів місцевого самоврядування звернеться громадянин з метою надання йому вільної земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів тощо.

Якщо ж на земельній ділянці вже побудований об'єкт — житловий будинок, гараж, дачний будинок тощо — і власник такого об'єкта звертається про передачу йому у власність або оренду земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт без зміни цільового призначення, рішення ради вже не може обмежуватися діями норми статті 24 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», на мій погляд, з двох обставин:

— перша — існуючий будинок, будівля, споруда, які не будуються або не реконструюються — вже не можуть розглядатися об'єктами містобудівної діяльності;

— друга — земельна ділянка для містобудівних потреб раніше вже колись надавалася, а тому такий об'єкт і був побудований, тобто це не надання земельної ділянки для містобудівних потреб, а переоформлення права власника будинку, будівлі, споруди на використання земельної ділянки.

Іноді виникає ситуація, коли житловий будинок вже побудований, а земельна ділянка, на якій він розміщений, передається його власнику за цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд». Саме в цьому словосполученні «для будівництва» деякі службові особи органів місцевого самоврядування і виконавчої влади вбачають неможливість передачі земельних ділянок у власність або користування власникам будинків, навіть якщо житлові будинки вже давно побудовані та право власності на них оформлено належним чином.

Слід наголосити, що таке цільове призначення визначене Земельним кодексом і передбачає можливість приватизації земельної ділянки:

— власником вже існуючого житлового будинку, тобто коли земельна ділянка вже перебуває у користуванні власника будинку (ч. 1 та 2 ст. 118 Земельного кодексу),

— громадянином вільної від забудови земельної ділянки, тобто коли таке будівництво тільки планується.

Крім того, необхідно пам'ятати, що на земельній ділянці, крім житлового будинку, можуть розміщатися (будуватися) господарські будівлі і споруди. І слово «будівництво» також відноситься до цих об'єктів. Тобто будинок може бути давно побудований, введений в експлуатацію і на нього оформлені правовстановлюючі документи, а потім власник цього будинку вирішує побудувати гараж, сарай чи колодязь.

Тепер декілька слів щодо земель сільськогосподарського та іншого цільового призначення.

Випадки, які ми розглядали вище, стосувалися земель несільськогосподарського призначення, в основному це землі житлової та громадської забудови. Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Тобто логічним є твердження, що такі об'єкти і є об'єктами містобудівної діяльності.

Щодо земельних ділянок, які можуть розташовуватися за межами населених пунктів, то вони можуть бути як сільськогосподарського, так і не сільськогосподарського призначення.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики тощо, як правило, передбачають розміщення об'єктів відповідних галузей. Надання земельних ділянок для озна-

чених цілей з метою будівництва на них об'єктів промисловості, транспорту тощо, на мій погляд, потребує розробки містобудівної документації.

Нагадаю, що відповідно до вимог статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно за межами населених пунктів — меж приміських зон, а також функціональних зон відповідно до містобудівної документації на регіональному рівні.

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Що стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, то, на мій погляд, вони не підпадають під дію цього Закону. Навіть, якщо взяти для прикладу земельні ділянки для ведення садівництва, які відповідно до статті 22 Земельного кодексу віднесено до категорії земель сільськогосподарського призначення, то вони, в першу чергу, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхід-

них садових будинків, господарських споруд тощо (ст. 35 ЗКУ). Виходячи з наведеного, земельна ділянка для ведення садівництва, хоча і передбачає можливість будівництва садового будиночку та інших господарських будівель, не може вважатися такою, що надається для містобудівних потреб. Отже, надання таких земельних ділянок у власність або користування не потребує розробки детальних планів території або планів зонування.

Підсумок:

1. Земельні ділянки, на яких розміщені будинки, будівлі, споруди, побудовані раніше і право на які оформлено належним чином, можуть передаватися у власність або користування власникам цих об'єктів без зміни цільового призначення та без наявності детальних планів території або планів зонування.
2. Землі сільськогосподарського призначення, передбачені для вирощування сільськогосподарської продукції, передаються у власність або користування, у тому числі і на конкурентних умовах, без наявності детальних планів території або планів зонування.
3. Вільні від забудови земельні ділянки передаються у власність або користування, у тому числі і на конкурентних умовах, лише за наявності детальних планів території або планів зонування.



ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА

Узагальнююча податкова консультація щодо подання до контролюючого органу фізичними особами, які здійснюють приватну нотаріальну діяльність, інформації про посвідчені договори продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна між фізичними особами, продажу (обміну) рухомого майна між стороною (сторонами), про видачу свідоцтв про право на спадщину та/або посвідчені договори дарування.

В Узагальнюючій податковій консультації вживаються такі скорочення:

Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI зі змінами та доповненнями — Кодекс;

Наказ Міністерства фінансів України від 13 січня 2015 року № 4 «Про затвердження форми Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (форма № 1ДФ) та Порядку заповнення та подання податковими агентами Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 30 січня 2015 року за № 111/26556 — Наказ № 4.

Відповідно до пункту 172.4 статті 172, пункту 173.4 статті 173, пункту 174.4 статті 174 Кодексу при вчиненні нотаріальних дій, а саме:

посвідчення договорів продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна між фізичними особами, продажу (обміну) рухомого майна між стороною (сторонами) цього договору; видача свідоцтв про право на спадщину;

посвідчення договорів дарування,

на приватних нотаріусів покладено обов'язок щокварталу подавати до контролюючого органу за місцем розташування свого робочого місця інформацію про посвідчені договори та видані свідоцтва (включаючи інформацію про вартість такого майна та суму сплаченого податку) у порядку, встановленому Кодексом для податкового розрахунку.

Пунктом 46.1 статті 46 Кодексу встановлено, що податкова декларація, розрахунок (далі — податкова декларація) — документ, що подається платником податків (у тому числі відокремленим підрозділом у випадках, визначених цим Кодексом) контролюючому органу у строки, встановлені законом, на підставі якого здійснюється нарахування та/або сплата податкового зобов'язання, чи документ, що свідчить про суми доходу, нарахованого (виплаченого) на користь платників податків — фізичних осіб, суми утриманого та/або сплаченого податку.

Форма податкової декларації встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну податкову і митну політику (пункт 46.5 статті 46 Кодексу).

Форму Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (форма № 1ДФ) та Порядок заповнення та подання податковими агентами Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку затверджено Наказом № 4.

Отже, при вчиненні вищезазначених нотаріальних дій приватний нотаріус зобов'язаний надавати інформацію контролюючим органам шляхом заповнення граф 1, 2, 3а, 4 та 5 Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (форма № 1ДФ).

У зазначених графах відображається: порядковий номер, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи (для фізичної особи, яка має відмітку в паспорті про право здійснювати будь-які платежі за серією та номером паспорта), про яку надається інформація в податковому розрахунку, сума нарахованого доходу, сума сплаченого податку на доходи фізичних осіб (у випадках передбачених Кодексом), ознака доходу згідно з довідником ознак доходів.

Відповідно до підпункту «б» пункту 176.2 статті 176 Кодексу, особи, які відповідно до цього Кодексу мають статус податкових агентів, також зобов'язані подавати у строки,

встановлені цим Кодексом для податкового кварталу, податковий розрахунок суми доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податку, та суми утриманого з них податку до контролюючого органу за місцем свого розташування. Такий розрахунок подається лише у разі нарахування сум зазначених доходів платнику податку податковим агентом протягом звітного періоду. Запровадження інших форм звітності з зазначених питань не допускається.

Таким чином, зобов'язання нараховувати, утримувати та сплачувати до бюджету податок від імені та за рахунок фізичної особи з доходів, що виплачуються такій особі, вести податковий облік, подавати податкову звітність податковим органам та нести відповідальність за порушення обов'язків, встановлених Кодексом, поширюється лише на осіб, які відповідно до Кодексу мають статус податкових агентів.

Відповідальність за неподання або несвоєчасне подання податкового розрахунку передбачена пунктом 119.2 статті 119 Кодексу, а саме: неподання, подання з порушенням встановлених строків, подання не у повному обсязі, з недостовірними відомостями або з помилками податкової звітності про суми доходів, нарахованих (сплачених) на користь платника податків, суми утриманого з них податку, а також суми отриманої оплати від фізичних осіб за товари (роботи, послуги), якщо такі недостовірні відомості або помилки призвели до зменшення та/або збільшення податкових зобов'язань платника податку та/або до зміни платника податку тягнуть за собою накладення

дення штрафу у розмірі 510 гривень. Ті самі дії, вчинені платником податків, до якого протягом року було застосовано штраф за таке саме порушення, тягнуть за собою накладення штрафу у розмірі 1020 гривень.

Враховуючи викладене, інформація яку повинен подавати приватний нотаріус до контролюючого органу не є податковою звітністю в розумінні глави 2 розділу II Кодексу, отже, підстави для застосування відповідальності, передбаченої пунктом 119.2 статті 119 Кодексу, відсутні.

Виходячи з вищенаведеного, при нотаріальному посвідченні договорів продажу (обміну)

об'єктів нерухомого майна між фізичними особами, продажу (обміну) рухомого майна між стороною (сторонами) цього договору, видачі свідоцтв про право на спадщину та/або нотаріальному посвідченні договорів дарування приватний нотаріус повинен щокварталу подавати до контролюючого органу за місцем розташування свого робочого місця Податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (форма № 1ДФ), у строки встановлені для податкового кварталу.

Затверджено наказом ДФС
від 17.07. 2015 № 507

Повідомлення про прийняття працівника на роботу

Державна фіскальна служба України повідомляє про набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2015 року №413 «Про порядок повідомлення Державній фіскальній службі та її територіальним органам про прийняття працівника на роботу», яку опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» №115 (27.06.2015) (далі — Постанова № 413).

Відповідно до норм Постанови № 413 повідомлення про прийняття працівника на роботу подається власником підприємства, установи, організації або уповноваженим ним органом (особою) чи фізичною особою до територіальних органів Державної фіскальної служби за місцем обліку їх як платника єдиного внеску, за формою згідно з додатком, до початку роботи працівника за укладеним трудовим договором одним із таких способів:

засобами електронного зв'язку з використанням електронного цифрового підпису відповідальних осіб відповідно до вимог законодавства у сфері електронного документообігу та електронного підпису;

на паперових носіях разом з копією в електронній формі;

на паперових носіях, якщо трудові договори укладено не більше ніж із п'ятьма особами.

Додатково повідомляємо, що повідомлення про прийняття працівника на роботу надані до територіальних органів Державної фіскальної служби не за місцем обліку роботодавця або не за встановленою формою вважаються такими що не подавалися.

Департамент доходів і зборів з фізичних осіб

ПЕНСІЙНИЙ ФОНД УКРАЇНИ


ПРО ПЕНСІЇ ДЕРЖАВНИМ СЛУЖБОВЦЯМ

Я — пенсіонер-державний службовець, працюю на державній службі. Мені було відмінено виплату пенсії. З 1 червня цього року «спеціальні» пенсії не призначаються.

Чи дає це право працюючим державним службовцям знову отримувати пенсію?

Відповідно до статті 37 Закону України «Про державну службу» (в редакції Закону № 213-VIII від 02.03.2015), тимчасово, у період з 1 квітня 2015 року по 31 грудня 2015 року особам, на яких поширюється дія цього Закону (крім інвалідів I та II груп, інвалідів війни III групи та учасників бойових дій, осіб, на яких поширюється дія пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»), у період робо-

ти на посадах, які дають право на призначення пенсії/щомісячного довічного грошового утримання у порядку та на умовах, передбачених цим Законом, законами України «Про статус народного депутата України», «Про прокуратуру», «Про судоустрій і статус судів», пенсії, призначені відповідно до цієї статті, не виплачуються.

З 1 січня 2016 року пенсія, призначена відповідно до цієї статті, у період роботи на

посадах, які дають право на призначення пенсії в порядку і на умовах, передбачених цим Законом, законами України «Про статус народного депутата України», «Про прокуратуру», «Про наукову і науково-технічну діяльність», виплачується у розмірі, обчисленому відповідно до Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування».

Після звільнення з роботи виплата пенсії відповідно до цього Закону поновлюється.

Відповідно до пункту 5 Прикінцевих положень Закону України від 02.03.2015 № 213-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо пенсійного забезпечення», з 01.06.2015 скасовано норми щодо призначення (перерахунку) пенсій відповідно до «спеціальних» законів.

Разом з тим, зміни щодо порядку виплати пенсій не вносилися.

Для поновлення виплати пенсій, особам, що працюють на посадах державних службовців, підстав немає.

Чи планується здійснити перерахунок розміру підвищення до пенсій дітям війни?


ЩОДО ЗМІНИ РОЗМІРУ ПІДВИЩЕННЯ ДО ПЕНСІЙ ДІТЯМ ВІЙНИ

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28.12.2011 № 1381 «Про підвищення рівня соціального захисту найбільш вразливих верств населення», дітям війни (крім тих, на яких

поширюється дія законів України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» і «Про жертви нацистських переслідувань») до пенсії або щомісячного довічного грошового утри-

мання чи державної соціальної допомоги, що виплачується замість пенсії, підвищення, встановлене статтею 6 Закону України «Про соціальний захист дітей війни», провадиться у розмірі 66,43 грн.

✓ ЩОДО УТРИМАННЯ ПЕРЕПЛАТИ З ПЕНСІЇ

В якому розмірі Пенсійний фонд має право утримувати переплату пенсії, якщо пенсіонер не своєчасно повідомив про працевлаштування. У своїй заяві він надав згоду «утримати переплату за один раз». Пенсія у нього 949 грн., нарахована сума переплати становить близько 495 грн. Чи правомірно буде відрахувати з його пенсії всю суму переплати (в даному випадку 52%) одноразово, чи згідно зі статтею 50 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» відрахувати щомісячно по 20% його пенсії?

Розмір відрахувань з пенсій, що утримуються на підставі рішення органу Пенсійного фонду України чи в судовому порядку, не може

перевищувати розмірів, визначених статтею 50 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» (далі — Закон),

тобто у випадку утримання переплати — 20% пенсії.

Водночас, частиною першою статті 50 Закону визначено, що суми пенсій, виплачені надміру внаслідок зловживань з боку пенсіонера або подання страхувальником недостовірних даних, можуть бути повернуті пенсіонером добровільно.

З огляду на зазначене, пенсіонер може добровільно повернути переплату пенсії або її частину, в тому числі і за рахунок неотримання частини пенсії. Розмір повернутих коштів, які пенсіонер має намір повернути в конкретному місяці, він визначає самостійно.

✓ ПРО МІНІМАЛЬНИЙ СТРАХОВИЙ СТАЖ ДЛЯ ПРИЗНАЧЕННЯ ПЕНСІЇ ЗА ВІКОМ

Мінімальний страховий стаж у 15 років дає право кожному громадянину розраховувати на державну пенсію по досягненні встановленого законодавством віку. Що робити тим, хто навіть такого стажу не має, іноземцям та особам без громадянства, які проживають в Україні? Вони не отримують навіть мінімальної допомоги від держави?

Відповідно до статті 26 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» (далі — Закон) особи мають право на призначення пенсії за віком після досягнення віку 60 років та наявності страхового стажу не менше 15 років.

У разі, якщо в особи не вистачає необхідного стажу, вона може укласти договір про добровільну участь у

системі загальнообов'язкового державного пенсійного страхування. Таким чином, період, за який сплачено внески, буде зараховано до страхового стажу особи. Умови такої участі, розмір внесків та періодичність їх сплати визначаються відповідним договором.

Коло учасників, які можуть брати добровільну участь, визначені статтею 12 Закону,

а саме: особи, які досягли 16-річного віку та не належать до кола осіб, які підлягають загальнообов'язковому державному пенсійному страхуванню відповідно до статті 11 цього Закону, у тому числі іноземці та особи без громадянства, які постійно проживають або працюють на території України, громадяни України, які постійно проживають або працюють за межами України, якщо інше не встановлено міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

У разі, якщо особа не набула 15 років страхового стажу, органами соціального захисту населення їй може бути призначена державна соціальна допомога відповідно до Закону України «Про державну соціальну допомогу особам, які не мають права на пенсію, та інвалідам».

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ

НОТАРІУСИ МАТИМУТЬ ПРАВО
ЗАХОДИТИ ДО БАЗИ ДАНИХ
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Кабінет Міністрів України 24 червня прийняв постанову за № 457 «Деякі питання надання нотаріусам доступу до Державного земельного кадастру», якою затверджено Порядок забезпечення доступу нотаріусів до Державного земельного кадастру (далі — Порядок).

З набранням чинності цього Порядку нотаріус матиме право заходити до бази даних земельного кадастру з метою перевірки реєстрації земельної ділянки та отримання відомостей з цього кадастру (витягу) при вчиненні нотаріальних дій або реєстрації права щодо такої ділянки.

Послуги із забезпечення доступу нотаріусів до Кадас-

тру, а саме підключення, технічне і технологічне супроводження такого доступу надаються адміністратором Кадастру (Центром державного земельного кадастру) на платній основі згідно з договором, укладеним між ними.

Приватним нотаріусам для підключення до Державного земельного кадастру необхідно буде пройти безкоштовне одностороннє нав-

чання роботи з програмним забезпеченням Кадастру та підключитися до нього відповідно до договору між адміністратором Кадастру та приватним нотаріусом.

У подальшому інформаційно-консультативні послуги з питань роботи з програмним забезпеченням Кадастру надаватимуться нотаріусам на платній основі на підставі відповідних договорів, що укладаються між головним територіальним управлінням юстиції, у трудових відносинах з яким перебуває державний нотаріус, та адміністратором.

У разі звільнення державного нотаріуса або припинення (зупинення) нотаріальної діяльності приватного нотаріуса не пізніше наступного дня письмово Головні територіальні управління юстиції Мін'юсту в АР Крим, областях, м. Києві та Севастополі мають повідомити про це Держгеокадастр. Відповідне повідомлення є підставою для припинення доступу нотаріуса до Кадастру.

На сьогодні право видавати витяги з Державного земельного кадастру мають лише кадастрові реєстратори. Делегування повноважень нотаріусам підвищить рівень комфорту для громадян, оскільки всі необхідні для здійснення земельних угод довідки можна буде отримати в одному місці.

Підключення нотаріусів до системи Державного земельного кадастру відбуватиметься за заявним принципом. Нотаріус звертається з відповідним зверненням до облас-

ЩО ЗМІНИТЬСЯ
ПІСЛЯ НАДАННЯ
НОТАРІУСАМ ДОСТУПУ
ДО ДЕРЖАВНОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Фахівці Держгеокадастру роз'яснюють, що означають норми прийнятої постанови на практиці

ного управління Мін'юсту, яке, в свою чергу, надсилає його в центральний апарат Держгеокадастру. Тим самим Мін'юст підтверджує статус нотаріуса

та наявність у нього всіх необхідних дозволів.

Для роботи з Державним земельним кадастром нотаріуси мають обладнати робоче місце з урахуванням ряду технічних вимог. Зокрема, забезпечити захищений канал зв'язку, встановити спеціальний софт та оформити цифровий підпис.

Протягом процесу підключення адміністратор кадастру забезпечуватиме консультації та проводитиме майстер-класи для нотаріусів по користуванню системою.

ПРО РЕАЛІЗАЦІЮ ПЛОТНОГО ПРОЕКТУ у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо попередньої подачі заяв

Мін'юст наказом від 07.07.2015 р. № 1159/5, зареєстрованим в Мін'юсті 07.07.2015 р. за №794/27239, (далі — Наказ) запровадив в Україні пілотний проект у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо попередньої подачі заяв.

Попередній розгляд заяв у сфері державної реєстрації прав є новелою у законодавстві, що регулює сферу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відтепер, особа, яка прийняла документи, буде зобов'язана надати офіційний висновок заявнику щодо їх комплектності та правильності.

Наказ набирає чинності з 21.07.2015 р. та діятиме на території Одеської та Київської областей.

Метою вказаного пілотного проекту є зменшення кількості відмов у державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також зручність отримання заявниками послуг у відповідній сфері. Адже, для Мін'юсту на першій позиції завжди стоять інтереси та зручність споживачів реєстраційних послуг.

Суб'єктивно пілотний проект направлений, в першу чергу, на осіб, які подають заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у великій кількості: це особи, основним видом діяльності яких є вирощування та переробка сільськогосподарської продукції, а також особи, визначені п. 49, 50 Порядку дер-

жавної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2013 р. № 868.

Так, п.п. 49 і 50 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень упорядковують питання державної реєстрації права власності на новостворені та реконструйовані об'єкти нерухомого майна, а отже надають право скористатися перевагами пілотного проекту замовнику будівництва, члену житлового, житлобудівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, особі, яка залучала кошти фізичних чи юридичних осіб у будівництво об'єкта.

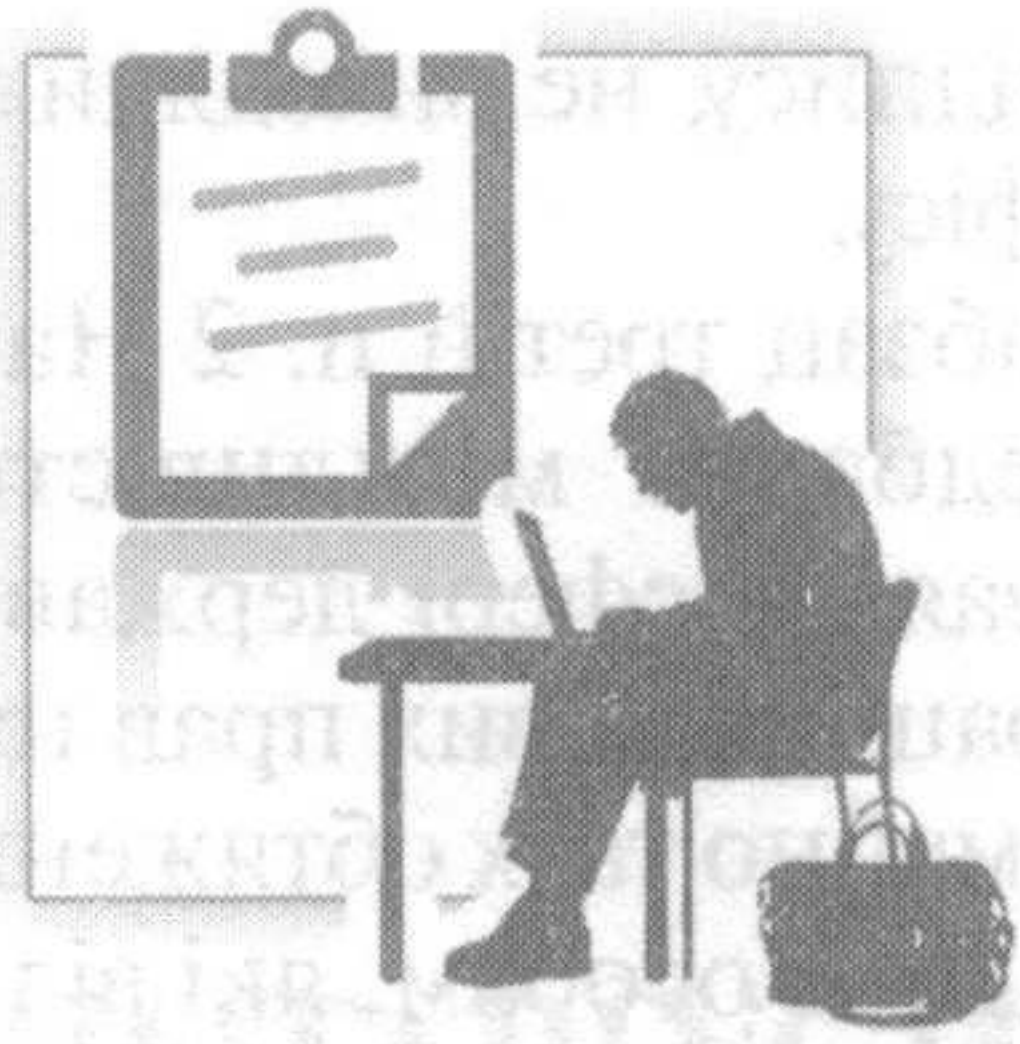
Подаватися на попередній розгляд вищевказаними суб'єктами заяви будуть за допомогою програмного забезпечення, сумісного з програмним забезпеченням Держреєстру речових прав на нерухоме майно. Перелічені вище особи мають право отримати доступ до такого програмного забезпечення, уклавши договір з держдприємством «Національні інформаційні системи». Подання заяв на попередній розгляд здійснюватиметься за допомогою електронного ци-

фрового підпису, не виходячи з дому чи офісу.

Також абзац третій п. 2 Наказу передбачає можливість подання заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень безпосередньо особам, які відповідно до абзацу четвертого ч. 1 ст. 9 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» наділені повноваженнями державного реєстратора з видачі та прийому документів: це нотаріуси, посадові особи органів місцевого самоврядування та центрів надання адміністративних послуг.

Попередній розгляд заяв здійснюватиметься органом державної реєстрації прав, який згідно із законодавством наділений повноваженнями проводити державну реєстрацію прав на відповідний об'єкт нерухомого майна, або особами, які відповідно до абзацу четвертого ч. 1 ст. 9 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» наділені повноваженнями державного реєстратора з видачі та прийому документів, у разі, якщо останні здійснили прийом такої заяви.

Плати за попередній розгляд заяв законодавством не передбачено. Проаналізувавши заяву та подані разом з нею документи протягом 6 робочих днів особа, яка здійснила попередній розгляд заяви, повідомить заявника про результати такого розгляду документів, а також про дату і час звернення до неї з оригіналами документів, необхідних для державної реєстрації речових прав, та їх копіями, засвідченими в установленому порядку».



ЧИ ДОПОМОЖУТЬ УПРАВДОМИ РЕФОРМУВАТИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО?

Насамперед, давайте визначимося, кого ми називаємо управителем багатоквартирного будинку.

Управителем може бути як юридична особа — управляюча компанія, так і фізична особа-підприємець, які за договором з власниками будинку надають послуги з утримання будинку та прибудинкової території. Управитель, зазвичай, виконує весь комплекс робіт, необхідних для підтримання будинку в належному технічному та санітарному стані, на його плечі лягає вирішення всього комплексу господарсько-побутових питань у домі. Від якості роботи управителя залежить і зовнішній вигляд будинку, і комфорт його мешканців.

Реалії сьогодення такі, що ринок управителів перебуває на стадії становлення. В управлінні ОСББ, житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) чи управляючих компаній перебуває близько 20% багатоквартирних будинків, решта ж продовжують обслуговуватися комунальними ЖЕКами, яких в Україні понад 4 тис.

— Чому саме сьогодні виникла потреба в управителях?

— Необхідність в управителях багатоквартирних будинків виникла не сьогодні. Реформування житлово-комунального господарства розпочалося значно раніше. Вже 2004 року була ухвалена відповідна державна програма.

Колись управдоми були професією популярною. І уособлювали владу середньої ланки, що контролювала наше життя, не охоплене виробництвом. Час вільнодумства породив ЖЕКи, вони індустріалізували утримання житлового господарства до масштабів байдужості, коли одна сторона не знає, за що вона сплачує, а друга не пам'ятає, які послуги повинна надавати і якої якості.

Після ухвалення Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який передбачає нову фазу реформування житлово-комунальної сфери, у багатьох виникають питання — кому віддати в управління свою багатоповерхівку і де знайти для цього спеціаліста?

Поговорити про це та інше ми запропонували президенту Асоціації управителів житла Василю ЛІМАНУ.

Вона була прописана досить добре, але так і не була виконана. Більш реальні кроки були закладені в програмі 2009-2014 років, проте й вона була провалена.

Одним із важливих напрямків цих програм була демонополізація ринку управління житлом (іншими словами, утримання будинків та прибудинкових територій). Малося на увазі створення конкурентного середовища. Для успішного розвитку ринку та підвищення якості послуг необхідно дати можливість працювати в цій сфері суб'єктам підприємницької діяльності різних форм власності.

Поки що найбільш ефективну схему управління багатоквартирними будинками реалізують ОСББ. Багато успішних керівників об'єднань можуть бути прикладом професійного зростання.

— Як на законодавчому рівні визначені статус управителя, його функціональні обов'язки та права?

— Законодавчих і підзаконних актів у сфері житлово-комунальних послуг у нас чимало. Та я б відзначив нещодавно ухвалений Верховною Радою закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Ми називаємо його революційним.

Справа в тому, що він надає співвласникам багатоквартирних будинків ефективний механізм вибору управителя для свого будинку. При цьому тепер для ухвалення такого рішення більшістю голосів нема необхідності реєструвати юридичну особу. Будинків, які не наважилися на створення ОСББ, в Україні значна більшість. І весь цей час вони не залуча-

лися до ринкових відносин, що складаються в житлово-комунальній сфері. Хто управлятиме їх майном, вирішувалося місцевими органами влади.

— З управляючими компаніями зрозуміло — це юридичні особи. Управитель-фізособа неодмінно має бути приватним підприємцем?

— Власники багатоквартирного будинку для управління спільним майном мають право наймати як юр-особу (компанію), так і приватного підприємця. Основні вимоги до них викладені в Правилах управління будинком, спорудою, житловим комплексом чи комплексом будинків та споруд, затверджених Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України ще 2009 року.

Сьогодні ці Правила необхідно осучаснити. Деякі фахівці схиляються до прийняття відповідного закону. Він мав чітко виписати всі нюанси, пов'язані з управлінням багатоквартирними будинками, визначити повноваження управителя-фізособи та управляючих компаній, їх функції, вимоги, що до них висуваються.

У цьому є велика необхідність. Ми активно запозичуємо досвід країн-членів ЄС. І хочемо, щоб наш ринок управління житлом був високонкурентним, відповідав найвищим стандартам. Лише так ми зможемо кардинально поліпшити ситуацію, що на сьогодні склалася в сфері житлово-комунальних послуг.

— Хто може бути управителем? Чи повинні ці люди

отримувати спеціальну підготовку для такої роботи?

— Однозначно повинні. Прийнято вважати, що управитель — це менеджер будинку. Та сьогодні ми переконалися в тому, що він має бути також технічно та економічно грамотною людиною.

Деякі співвласники та керівники об'єднань перевагу надають тим кандидатам в управителі, які в минулому мали стосунок до будівництва чи всього, що з ним пов'язано, приміром, до сантехніки, електрики тощо. Бажано, щоб кандидат у будівельній сфері попрацював принаймні 2-3 роки. Тоді йому буде простіше виконувати свої обов'язки.

Та все це — базові вимоги. Насправді управителю доводиться вирішувати багато найрізноманітніших питань, в тому числі, й таких, що стосуються власності, взаємовідносин між власниками тощо. Тому сьогодні їм доводиться освоювати ще й юриспруденцію, а не лише займатися суто господарськими справами.

— Як зараз оформлюються відносини з управителями, і як вони оформлюватимуться у відповідності до закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»?

— Відносини з управителем у будь-якому випадку регулюються укладеним договором.

Як і сьогодні, так і надалі власники багатоквартирного будинку (в тому числі, й об'єднані в ОСББ) укладатимуть з управителем договір, умови якого повинні відповідати умовам типового договору. Важливо відзначити,

що рішення про залучення управителя та про його вибір ухвалюється власниками будинку на загальних зборах. Договір з управителем від імені ОСББ підписує його голова. У будинках, де ОСББ не створене, для цих цілей на загальних зборах обирається уповноважена особа (або кілька осіб) з числа співвласників. Таку можливість їм надає Закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Важливо пам'ятати, що типовий договір передбачає взаємну відповідальність — управителя перед власниками, а власників — перед управителем. Це значно підвищує ефективність управління будинком.

— Чим конкретно займається управитель? Він займається управлінням виключно спільного майна мешканців багатоквартирного будинку чи може одночасно займатися вирішенням їх індивідуальних житлово-комунальних потреб?

— Сьогодні управитель займається обслуговуванням, утриманням спільного майна будинку, прибудинкової території, це його прямий обов'язок.

Одночасно йому доводиться займатися і соціальними питаннями, наприклад, наданням допомоги в оформленні житлової субсидії. Управитель зацікавлений у цьому. Бо це платежі, що йдуть на обслуговування будинку та прибудинкової території.

Зустрічаються й інші аспекти. Приміром, є управителі, які проводять свята двору, новорічні та інші свята. Це зближує людей, допомагає їм ліпше розуміти один одного,

а зрештою — згуртувати їх для вирішення спільних завдань.

Управитель багатоквартирним будинком — це в жодному випадку не керівник підприємства. Якщо на підприємстві, яким ти керуєш, хтось тебе ослушався, ти можеш його «виставити за двері». А з власниками завжди необхідно знаходити спільну мову. Коли ти станеш для них довіреною особою, значить, ти — хороший управитель.

— Як бути у випадку, якщо мешканці будинку не наймають управителя? Хто в даній ситуації виконує його функції, і хто оплачує його послуги?

— Якщо мешканці багатоквартирного будинку не створюють ОСББ чи не обирають собі управителя на загальних зборах, то по завершенні одного року органи місцевого самоврядування проводять конкурс і за його результатами визначають управителя для будинку. Зараз ця процедура регламентується постановою Кабінету Міністрів України №631 від 21.07.2005 р. «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг». Але Законом «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачається затвердження Мінрегіоном України нового порядку його проведення.

Важливо розуміти, що вибір органами місцевого самоврядування управителя для будинку — це скоріш вимушений захід для того, щоб будинок не залишився без належного догляду. Власники в будь-який момент можуть зібратися та ухвалити рішен-

ня про заміну управителя. Треба буде лише дочекатися завершення встановленого законом мінімального терміну для роботи управителя в один рік. Однак, якщо управитель не надавав послуг чи їх якість не відповідала умовам договору, то такий договір можна буде розірвати і достроково.

Така процедура передбачена Законом «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Він достатньою мірою захищає інтереси власників, за ними завжди залишається вирішальне слово.

— Один управитель може управляти відразу кількома житловими будинками. Наскільки це виправдано?

— Як я сказав раніше, управитель-фізособа може успішно управляти десятками будинків. І така практика існує вже давно.

Якщо говорити про підприємство, то воно може мати в обслуговуванні навіть сотні будинків, розташованих неподалік один від одного. Для віддалених будинків можна створювати своєрідні опорні пункти з персоналом, необхідним для обслуговування. Скажімо, штат з обслуговування може складати від 3 до 7 осіб — бухгалтер, сантехнік, електрик, двірник тощо.

Якісь послуги управитель надає самостійно або може наймати й інші підприємства для їх виконання. Сьогодні в кожному районі можуть бути структури, що займаються аварійним обслуговуванням. Варіантів, як бачите, багато. Все залежить від того, як управитель себе позиціонує, як формує свій штат та принципи роботи, а також від того,

що саме хоче замовник — власники багатоквартирного будинку.

— Чи готові місцеві органи влади до такої глибокої реформи у сфері ЖКГ, в тому числі, і до роботи з управителями будинків?

— Сьогодні насамперед необхідно говорити про те, чи готове до цього суспільство? Адже наразі реформування житлово-комунальної сфери значною мірою залежить від нас із вами, новим законом саме нам як власникам надані величезні повноваження. Якщо ми ними активно користуватимемося, то владі просто не буде куди діватися.

В Україні є міста, які активно підтримали роботу управителів будинків. І виявилось, що такі ринкові підходи дуже вигідні, бо місцева влада може скинути з себе великий тягар відповідальності. Так, керівництво міста контролює, щоб не було порушень, щоб дотримувалися тарифної політики. Але коли працюють управляючі компанії, то їх відносини з мешканцями — це приватник з приватником.

Статистика доводить, що там, де працює приватний управитель, набагато менше скарг і більше довіри до місцевих органів влади.

А там, де місцеві органи влади не готові до змін, свою думку повинна сказати громадськість. І ми як громадська організація готові допомогти співвласникам, ініціативу яких гальмуватиме місцева влада.

Артем САДОВИЙ,

Національний прес-клуб
«Українська перспектива»

ВНЕСЕНО ЗМІНИ ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНІВ УКРАЇНИ ЩОДО ПІДВИЩЕННЯ РІВНЯ СОЦІАЛЬНОГО ЗАХИСТУ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ ТА ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ

Відповідним законодавчим актом збільшено розмір одноразової грошової допомоги, яка виплачується у разі загибелі (смерті), інвалідності або часткової втрати працездатності без встановлення інвалідності військовослужбовців, військовозобов'язаних та резервістів, які призвані на навчальні (або перевірочні) та спеціальні збори чи для проходження служби у військовому резерві, працівників міліції. Законом також удосконалено порядок її призначення і виплати.

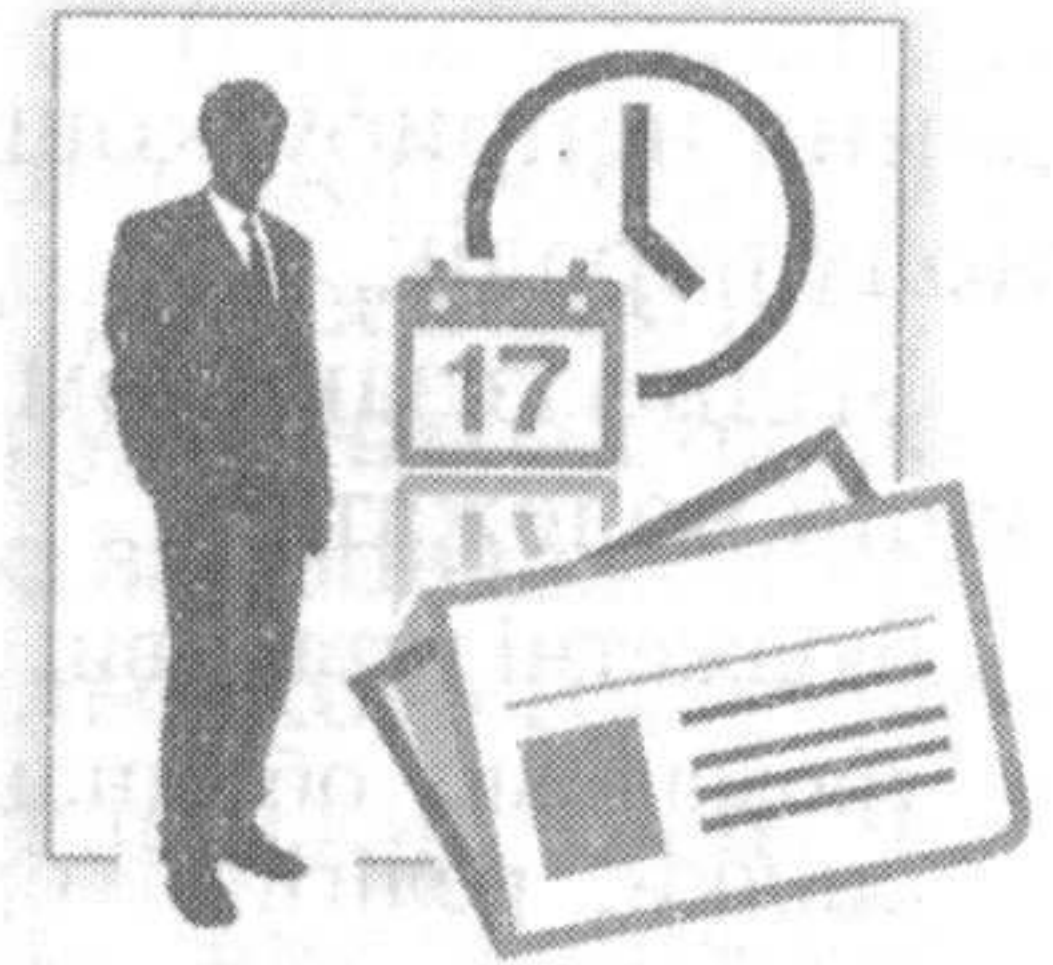
Законом встановлено, що його дія не поширюється на осіб, стосовно яких до набрання чинності цим Законом прийнято рішення про виплату їм одноразової грошової допомоги у разі загибелі (смерті) або каліцтва військовослужбовців, військовозобов'язаних та резервістів, які призвані на навчальні (або перевірочні) та спеціальні збори, або які отримали замість зазначеної допомоги інші компенсаційні виплати відповідно до законодавства.

ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ ЩОДО РОЗВИТКУ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН НА ЗЕМЛЮ ЗАЗНАЮТЬ ЗМІН

Мінрегіоном 22 липня оприлюднено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розвитку орендних відносин на землю».

Проектом Закону пропонується удосконалити орендні відносини шляхом:

- удосконалення відчуження орендарем права оренди земельної ділянки та їх застави;
- виключення із законодавства норм, що надають можливість набувати право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на неконкурентних засадах;
- врегулювання можливості розірвання орендодавцем в односторонньому порядку договорів оренди при невиконанні орендарем умов договору оренди землі щодо строків виплати орендної плати та її розмірів, з урахуванням індексації та встановлення особливостей припинення договору оренди у таких випадках;
- запровадження зміни орендної плати в односторонньому порядку у зв'язку із затвердженням або зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки без необхідності внесення змін до договору оренди;
- приведення у відповідність норм Земельного кодексу України та Закону України «Про фермерське господарство» в частині набуття у власність та користування земельних ділянок для ведення фермерського господарства.



УХВАЛЕНО ЗАКОН ЩОДО ОПОДАТКУВАННЯ ПЕНСІЙ ІНВАЛІДІВ ВІЙНИ ТА ДЕЯКИХ ІНШИХ КАТЕГОРІЙ ОСІБ

Законодавчим актом доповнено статтю 164 Податкового кодексу України нормою, відповідно до якої не оподатковуватимуться пенсії, які виплачуються учасникам бойових дій Другої світової війни, інвалідам війни та особам, на яких поширюється чинність статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

УРЯД ЗАТВЕРДИВ ЗМІНИ ДО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ

17 липня на засіданні Кабінету Міністрів України підтримано законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», розроблений Мінрегіоном.

Зокрема, передбачаються зміни до порядку утримання приватизованих та неприватизованих житлових, нежитлових і допоміжних приміщень у гуртожитках та прибудинкових територій за рахунок коштів їх власників.

Відповідно до проекту Закону громадяни, які на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитку та фактично проживають у ньому, за наявності згоди власника гуртожитку, можуть здійснювати за власні кошти ремонт житлових та допоміжних приміщень. Крім того, передбачено порядок утримання допоміжних приміщень у гуртожитках та прибудинкових територій.

ВРЕГУЛЬОВАНО ПИТАННЯ ОПОДАТКУВАННЯ НЕПРИБУТКОВИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

Ухваленим Верховною Радою Законом «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування неприбуткових організацій» врегульовано питання оподатку-

вання неприбуткових організацій та визначено їх перелік.

Згідно із законом до неприбуткових організацій належать:

- бюджетні установи;
- громадські об'єднання, політичні партії, творчі спілки, релігійні організації, благодійні організації, пенсійні фонди;
- спілки, асоціації та інші об'єднання юридичних осіб;
- житлово-будівельні кооперативи (з першого числа місяця наступного за місяцем, в якому відповідно до закону здійснено прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом житлового будинку і такий житловий будинок споруджувався або придбався житлово-будівельним (житловим) кооперативом), дачні (дачно-будівельні), садівничі та гаражні (гаражно-будівельні) кооперативи (товариства);
- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників жилих будинків;
- професійні спілки, їх об'єднання та організації профспілок, а також організації роботодавців та їх об'єднання;
- сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи, кооперативні об'єднання сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів;
- інші юридичні особи.

Законом удосконалено питання оподаткування неприбуткових підприємств, строки сплати податкового зобов'язання, оподаткування доходів фізичних осіб, пов'язаних із отриманням благодійної допомоги тощо.

ВПЕРШЕ НА ДЕРЖАВНОМУ РІВНІ ПРАВА ТРУДОВИХ МІГРАНТІВ БУДУТЬ ЗАХИЩЕНІ

До Верховної Ради України внесений урядовий законопроект про зовнішню трудову міграцію, який гарантуватиме соціальний і правовий захист трудових мігрантів. Про це на засіданні колегії Міністерства соціальної політики України заявив Міністр Павло Розенко. «Вперше держава і уряд підійшли серйозно до вирішення проблем трудових мігрантів», — сказав він.

«За різними оцінками, від 3 до 5 млн українців працюють сьогодні за межами нашої держави. На сьогодні їхні соціальні права залишаються незахищеними. Саме тому уряд вніс до Верховної Ради України законопроект про зовнішню трудову міграцію і вперше на державному рівні ми поставимо питання захисту соціальних і трудових прав мігрантів і їхніх родин», — наголосив Розенко.

За словами Міністра, законопроект, зокрема, буде врегульоване право трудових

мігрантів на належні умови праці, на соціальне страхування, на возз'єднання сімей, на освіту, на задоволення культурних, духовних і мовних потреб і на отримання соціальних послуг після повернення додому.

НИЗКА ПОСТАНОВ РАДИ МІНІСТРІВ УРСР, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ПИТАНЬ САДІВНИЦТВА ТА ГОРОДНИЦТВА, ВТРАТИЛИ ЧИННІСТЬ

8 липня 2015 р. Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 468 «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Ради Міністрів УРСР».

Постановою визнаються такими, що втратили чинність, низка постанов Ради Міністрів УРСР, що стосуються питань садівництва та городництва та не відповідають нормам чинного законодавства, зокрема:

- Постанова Ради Міністрів УРСР від 14 лютого 1985 р. № 65 «Про впорядкування організації колективного садівництва і городництва»;
- Постанова Ради Міністрів УРСР від 23 червня 1986 р. № 229 «Про заходи по дальшому розвитку колективного садівництва і городництва»;
- Постанова ЦК Компартії України і Ради Міністрів УРСР від 10 листопада 1987 р. № 364 «Про додаткові заходи по розвитку особистих підсобних господарств громадян, колективного садівництва і городництва».

ВРЕГУЛЬОВАНО ПРОЦЕДУРУ ПОДАВАННЯ ЗАСОБІВ ВИМІРЮВАЛЬНОЇ ТЕХНІКИ НА ПЕРІОДИЧНУ ПОВІРКУ

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку подання засобів вимірювальної техніки на періодичну повірку, обслуговування та ремонт», затвердженою 8 липня ц. р. на засіданні Уряду, передбачено врегулювання процедури подання засобів вимірювальної техніки, що є власністю фізичних осіб та результати вимірювань яких використовуються для здійснення розрахунків за спожиті для побутових потреб електричну і теплову енергію, газ і воду, на періодичну повірку, обслуговування та ремонт.

Крім того, документом передбачається врегулювання питань допуску до засобу вимірювальної техніки, його демонтаж (перед повіркою, обслуговуванням та ремонтом) та монтаж (після повірки, обслуговування та ремонту).



ЗАПИТУЄМО ЮРИСТА

ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ

Відповідає **Ганна БЕКОВСЬКА**

■ Чи припиняється дія договору оренди земельної ділянки зі смертю орендодавця і чи потрібно спадкоємцеві укласти новий договір?

Відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Спадкоємець, крім майна, успадковує всі права і обов'язки, у тому числі, які виникли за договором оренди земельної ділянки. За бажанням сторони можуть внести зміни до чинного договору щодо заміни в ньому сторони — орендодавця.

■ Чи має власник сплачувати земельний податок за земельну ділянку, яку він сам не обробляє і не передав в оренду?

Відповідно до Податкового кодексу України земельний податок сплачується незалежно від використання земельної ділянки і результатів господарської діяльності. Для стягнення земельного податку має значення лише факт володіння земельною ділянкою на законних підставах. У випадку, якщо власник віднесений до пільгових категорій осіб (інваліди I групи, пенсіонери та інші особи, визначені статтями 281 та 282 цього Кодексу), він не платить податок. Крім того, не сплачується податок за сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (зон

відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднених сільськогосподарських угідь, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства; землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння тощо.

■ Площа земельної частки (паю) визначена в умовних кадастрових гектарах. Чи повинен сплачувати земельний податок його власник?

Статтями 270 та 271 Податкового кодексу України встановлено, що об'єктами оподаткування земельним податком є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом.

Поділ земель товарного сільськогосподарського виробництва на паї проводився за умовним їх розміром та конкретно визначеною вартістю, розрахованою відповідно до нормативної грошової оцінки землі, що паювалася. Отже, власник земельної частки (паю) має сплачувати земельний податок.

■ Що таке земельна частка (пай)?

Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства (далі — КСП) без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості). При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) усіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними (Указ Президента України від 8 серпня 1985 року № 720).

Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходя-

чи з її вартості та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного КСП.

Однак, при виділенні пайщикам їх земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) розміри земельних ділянок на місцевості вже будуть різнитися за площею, але залишаються рівними за вартістю, тому реальна площа відрізняється від кадастрової. Причому, за основу береться оцінка землі. Тобто, земельна ділянка вищої якості буде меншою, ніж земельна ділянка гіршої якості, однак однакові за вартістю.

■ Які збитки відшкодовуються орендарю внаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі?

Статтею 28 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. При цьому збитками вважаються:

- 1) фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- 2) доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

■ У чому різниця між земельною часткою (паєм) і земельною ділянкою?

Земельна ділянка, на відміну від земельної частки (паю) має визначені в натурі межі, площу, цільове призначення. Для її ідентифікації при реєстрації в Державному земельному кадастрі їй присвоюється кадастровий номер, який є унікальним і не повторюється на всій території України.

Власник ділянки знає її точне місцезнаходження, має можливість її обробляти і вико-

ристовувати самостійно (ОСГ) або ж передавати її в оренду (товарне виробництво).

Натомість земельна частка (пай) не має меж, виділених в натурі (на місцевості), не має фізичної площі, а її площа визначається умовно в кадастрових гектарах. Власник земельної частки (паю) не має можливості використовувати її самостійно.

■ Чи може власник земельної ділянки в односторонньому порядку розірвати договір оренди землі?

Відповідно до частини четвертої статті 31 Закону України «Про оренду землі» розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або самим договором.

Тобто, таке можливо тільки у випадку, коли в самому договорі передбачено можливість розірвання договору в односторонньому порядку.

В усіх інших випадках на вимогу будь-якої сторони договір оренди може бути достроково розірваний лише за рішенням суду.

■ Як продовжити дію договору оренди землі, укладеного і зареєстрованого до 2013 року?

Послідовність дій має бути, приміром, такою: укладення додаткової угоди про продовження дії чинного договору оренди земельної ділянки, а потім звернення орендаря до Державної реєстраційної служби щодо проведення державної реєстрації його права оренди. При цьому земельна ділянка на момент звернення орендаря до реєстраційної служби має бути зареєстрована у Державному земельному кадастрі.

У березні цього року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення». Цим Законом доповнено Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» новою статтею 4-2, якою передбачається, що державна реєстрація права оренди земельної ділянки

сільськогосподарського призначення, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на неї на підставі заяви, поданої власником чи орендарем, або уповноваженою ними особою. Державна реєстрація права власності на таку земельну ділянку може здійснюватися без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель.

■ *Подовження та поновлення договору оренди земельної ділянки — це одне і те ж? Якщо ні, то у чому різниця?*

Подовження дії договору оренди земельної ділянки, або пролонгація можливе тоді, коли дія договору оренди земельної ділянки ще не закінчилася і сторони (орендар і орендодавець) бажають продовжити свої відносини і надалі. Для подовження договору оренди земельної ділянки до закінчення його дії сторонами договору укладається додаткова угода, якою вносяться зміни до договору оренди земельної ділянки в частині строку його дії. За бажанням цією ж додатковою угодою можна внести зміни і до інших умов цього чинного договору, наприклад, щодо розміру орендної плати. Основне правило щодо подовження договору оренди земельної ділянки — додаткова угода підписується до закінчення дії договору оренди земельної ділянки.

Поновлення договору оренди земельної ділянки має місце тоді, коли дія договору оренди земельної ділянки вже закінчилася, а орендар продовжує використовувати земельну ділянку на умовах такого договору.

Так, згідно зі статтею 33 Закону України «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами цього 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 спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

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

Орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування його земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови 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).

Згідно з нормами статті 23 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини (стихійні лиха, військові дії тощо).

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

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

Частиною шостою статті 21 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що в разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі орендареві не повертається.

ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

ДЕ МОЖНА ОЗНАЙОМИТИСЯ З ТЕКСТОМ СТАНДАРТУ?

Допоможіть, будь-ласка, знайти текст документа: СОУ 00032632-005:2009 Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення.
Іван ПЛЕШКАН
м. Снятин

Відповідно до Закону України «Про стандартизацію» стандарт — нормативний документ, заснований на консенсусі, прийнятий визнаним органом, що встановлює для загального і неодноразового використання правила, настанови або характеристики щодо діяльності чи її результатів та спрямований на досягнення оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері.

Державна реєстрація стандартів здійснюється в установленому порядку відповідно до ДСТУ 1.6:2004 Національна стандартизація. Правила реєстрації нормативних документів.

Держземагентство України листом від 28.04.2014 №28-28-0 13-4874/2-14 зазначило, що СОУ ДКЗР 0032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення» в ДП «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» не зареєстрований.

У зв'язку з тим, що СОУ ДКЗР 0032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення» не зареєстрований у встановленому порядку, то він не є нормативним документом.

Розробником цього стандарту є Державний комітет України із земельних ресурсів, тому зберігатися зазначений стандарт має в його правонаступників.

ЗЕМЛІ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА СКЛАДАЮТЬСЯ З ТРЬОХ УГІДЬ. ЯК ПРАВИЛЬНО ЇХ РОЗПАЮВАТИ?

Фермерське господарство на свій розсуд приймає рішення, які землі фермерського господарства паюватимуться між його членами.

Згідно зі статтями 32 та 33 Земельного кодексу України та статтею 13 Закону України «Про фермерське господарство» членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства (далі КСП), розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, також можуть передаватися безоплатно у приватну власність членам цього господарства у рахунок земельної частки (паю).

Вартість земельної частки (паю) для кожного КСП, розташованого на території тієї ради, де розміщене і фермерське господарство, визначалася, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюва-

НОТАРІУС НЕ МОЖЕ БУТИ ЧЛЕНОМ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Частиною четвертою статті 3 Закону України «Про нотаріат» встановлено, що нотаріус не може займатися підприємницькою, адвокатською діяльністю, бути засновником адвокатських об'єднань, перебувати на державній службі або службі в органах місцевого самоврядування, у штаті інших юридичних осіб, а також виконувати іншу оплачувану роботу, крім викладацької, наукової і творчої діяльності.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про фермерське господарство» фермерське господарство є формою підприємницької

Підкажіть, будь-ласка:

1. Як правильно розпаювати земельну ділянку площею 50,0 га, якщо в селянському (фермерському) господарстві 4 члени? Земельна ділянка складається із трьох угідь: ріллі, сіножаті та під господарськими будівлями та спорудами.
2. Де в Києві можна отримати довідку про невикористане право безоплатної приватизації земельної ділянки?

Тетяна БОРОВИК

лася за методикою грошової оцінки земель та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай). Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначалися, виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для такого КСП.

Розрахунок розміру земельної частки (паю) при передачі землі у власність членам фермерських господарств вираховується у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради, розрахованої відповідно до Методики і базується

на її вартості, а не розмірі, визначеному в умовних кадастрових гектарах.

Тобто, при паюванні земель фермерського господарства слід брати до уваги, що, прив'язуючись до вартості земельного паю членів КСП (не до його розміру в умовних кадастрових гектарах), відповідно до нормативної грошової оцінки угідь і визначатиметься площа паю кожного із членів господарства. Тобто, сіножаті, що мають найменшу нормативну грошову оцінку, матимуть найбільшу площу, а землі під господарськими будівлями та спорудами — найменшу площу, оскільки мають найбільшу оцінку.

Щодо другого питання, то на сьогодні немає жодного органу, який надав би довідку про використання або не використання громадянином України право на безкоштовну приватизацію, оскільки повної інформації про зареєстровані права в Україні поки-що немає. Тому особа, яка бажає отримати земельну ділянку безкоштовно у власність у межах і для цілей, передбачених статтею 121 Земельного кодексу, може самостійно зазначити у заяві, що раніше за таким цільовим призначенням безкоштовно земельну ділянку не отримувала. На жаль, поки-що підтвердити або спростувати таку інформацію важко.

Допоможіть нам вирішити таку проблему: чи може приватний нотаріус бути членом фермерського господарства?

Фермерське господарство протягом кількох років доходу не отримує. Господарство готує документи на розпаювання землі між членами господарства. Чи може член фермерського господарства (нотаріус) отримати свою частку (пай)?

З повагою

Наталя ГУК,
приватний нотаріус

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.

Отже, враховуючи, що фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян — його членів, нотаріус не може бути членом такого господарства, незалежно від результатів господарської діяльності такого господарства. А, отже, не може брати участь у розпаюванні земель фермерського господарства.

діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію,

НЕ ЗАВЖДИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ПОТРЕБУЄ ДОДАТКОВОЇ УГОДИ

Відповідно до абзацу п'ятого частини першої статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки.

Однак, оскільки мова йде про землі приватної власності, право оренди на яку не було зареєстроване в Державному реєстрі прав, власнику земельної ділянки необхідно подати заяву до територіального органу земельних ресурсів, який провів державну реєстрацію такого договору у 2012 році, про припинення дії договору оренди та скасування його державної реєстрації відповідно до абзацу п'ятого частини першої статті 31 Закону України «Про оренду землі» та пункту 41 договору оренди земельної ділянки у зв'язку із смертю фізичної особи — орендаря. Копію такої заяви з долученою копією про смерть фізичної особи — орендаря необхідно долучити до заяви про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки, яке виникло з наступного договору оренди цієї земельної ділянки.

Слід розуміти, що органи земельних ресурсів не зможуть внести жодного запису

У 2012 році громадянином був укладений договір оренди земельної ділянки з фізичною особою-підприємцем строком на 10 років. У 2014 році орендар земельної ділянки — ФОП помер. Спадкоєців у нього немає.

Пунктом 41 договору оренди землі передбачено, що право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження або обмеження її дієздатності не переходить до спадкоємців або до інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

Власник земельної ділянки у цьому році уклав договір оренди з нашою організацією — підприємством ТОВ «Агродар ЛТД». Ми звернулися до реєстраційної служби для реєстрації права оренди та надали такі документи:

- старий договір оренди, у якому міститься п.41;
- завірене Свідоцтво про смерть орендаря — ФОП;
- новий договір оренди та інші передбачені процедурою документи.

Однак реєстратор сказав, що цього не досить і для того, щоб зареєструвати право оренди по новому договору йому потрібна або угода про розірвання старого договору оренди (що неможливо, оскільки одна сторона договору померла), або рішення суду про розірвання договору оренди.

Як ми зрозуміли зі спілкування з реєстратором, раніше він просто не стикався з такою ситуацією і не має досвіду як вирішити це питання.

Яким чином нам зареєструвати право оренди? Чи є наявність даного пункту у договорі з ФОП підставою для автоматичного припинення дії договору оренди землі? І чи правомірними є вимоги реєстратора про надання рішення суду?

Олена ФЕДЧЕНКО

до книги реєстрації договорів оренди земельних ділянок, які вони вели у 2012 році. Заява власника земельної ділянки швидше матиме інформативне значення, а тому можна його оформити не як заяву, а як лист-повідомлення про припинення дії договору оренди земельної ділянки. Копію такого листа доцільно докласти до заяви про державну

реєстрацію права оренди земельної ділянки, що подається до Державної реєстраційної служби.

Взагалі, ідеальний варіант також мати лист-відмову від спадкоємців орендаря для усунення всіх можливих перепон. Однак, за небажанням зробити це з їх сторони або неможливістю їх знайти, або ж за небажанням орендодавця звертатися до спад-

коємців орендаря, така дія є абсолютно необов'язковою. Адже неможливість успадкувати таке право сторони визнали при укладанні договору оренди земельної ділянки.

Іноді можна чути від деяких спеціалістів, що для припинення дії договору оренди земельної ділянки необхідно спочатку зареєструвати таке право, а потім за заявою або за додатковою угодою сторін його зняти з реєстрації.

Необхідно наголосити, що такі дії є абсолютно недоцільними та нелогічними, а іноді, як в описаному в листі випадку, нереальними, оскільки зареєструвати право за особою, яка на момент реєстрації померла, не можливо.

На жаль, чинне законодавство у 2013 році змінилося, а законодавець не передбачив у перехідних положеннях Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» жодної норми, яка б чітко врегулювала цю ситуацію.

Дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки у судовому порядку може відбуватися за наявності другої сторони, яка не виконує умови договору. Пропозиція працівника органу реєстрації щодо необхідності орендодавцю звернутися до суду про розірвання дії договору оренди земельної ділянки є недоцільним, оскільки відповідача (орендаря) немає.

До суду можуть бути оскаржені дії такого реєстратора.

ЗАРЕЄСТРУВАТИ НОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ПАОУ МОЖНА ЛИШЕ ПІСЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ УГОДИ ПРО РОЗІРВАННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ

Згідно з розпорядженням Троїцької РДА від 08.04.2015 року було прийнято рішення про дострокове припинення дії договору оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних часток (паїв). Була складена додаткова угода про дострокове розірвання договору оренди в 3-х примірниках, підписана сторонами.

На комісію по земельних питаннях при РДА надійшло три заяви про виділення земельних ділянок цих невитребуваних (нерозподілених) земельних паїв. Коли на комісії було вирішено питання віддати ці землі іншому с/г підприємству — ПАТ «Луганськ — Нива», вона не надала два примірники угоди про дострокове розірвання договору оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних часток (паїв), підписаних сторонами, а направила листа до сільської ради, щоб не реєструвати угоди про дострокове розірвання цього договору, укладеного між Троїцькою РДА та ПАТ «Луганськ — Нива» від 09.04.2010 року. У цей же час до сільської ради надходить заява про реєстрацію договору оренди землі саме на ці паї від іншого с/г підприємства.

Чи може сільська рада зареєструвати один примірник угоди про дострокове розірвання договору оренди, якщо не повернуто два інших примірники?

с. Вівчарове
Троїцького району
Луганської області

Петро БУБЛІЙ, сільський голова

Будь-які зміни до договору оренди земельної частки (паю) оформляються договором, підписуються сторонами та подаються на реєстрацію у тому ж порядку, який передбачений для реєстрації основного договору оренди земельної частки (паю).

Тобто до Вівчарівської сільської ради має бути подано всі примірники додаткової угоди щодо розірвання договору оренди земельної ділянки між Троїцькою РДА та ПАТ «Луганськ — Нива». При цьому звертатися може як орендодавець, так і орендар.

Неналежним чином подані документи або в неповному обсязі не можуть бути підставою для реєстрації такої додаткової угоди.

Реєстрацію договору оренди невитребуваної частки (паю) між Троїцькою РДА та іншим сільгоспприємством до припинення дії договору оренди між Троїцькою РДА та ПАТ «Луганськ — Нива» проводити не можна.

АНАЛІЗУЄМО
СИТУАЦІЮПриватизація земель
на хуторі:
ЗА НОРМАМИ СЕЛА ЧИ СЕЛИЩА?

У нас у Чигиринському районі Черкаської області є 7 малих населених пунктів, підпорядкованих сільським радам, які раніше значилися як хутори. На сьогодні це селища — Чернече, Буда, Бурякове, Гненне, Кудашеве, Скелівка, Скаржинка. Згідно з пунктом «г» статті 121 Земельного кодексу України норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у селищах — не більше 0,15 гектара. Як пояснити людям, що селище міського типу і селище (хутір з двома будинками у два ряди) — це не одне й те саме? Сільська рада дає дозвіл на розробку проекту землеустрою на площу 0,25 гектара, а відділ Держземагентства проект не погоджує відповідно до норм ЗКУ, яким визначено 0,15 гектара.

Поясніть, будь-ласка, як вирішити це питання?

Сільський землевпорядник

Згідно із статтею 133 Конституції України систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села.

Конституцією не визначається: селища — це селища міського типу з більшою, ніж у селах, кількістю жителів чи незначні за площею та кількістю населення поселення (хутори).

Разом з тим, до сьогодні є чинним Положення про порядок вирішення питань ад-

міністративно-територіального устрою Української РСР, затверджене Указом Президії Верховної Ради УРСР від 12 березня 1981 року № 1654-X. Так, згідно з цим Положенням адміністративно-територіальними одиницями Української РСР визначається область, район, місто, район у місті, селище міського типу, сільрада, село і селище.

Населені пункти, які є на території Української РСР, поділяються на міські і сільські. До міських населених пунктів належать міста рес-

публіканського, обласного, районного підпорядкування і селища міського типу, до сільських — села і селища незалежно від їх адміністративної підпорядкованості.

При цьому за цим Положенням до категорії селищ міського типу може бути віднесено населені пункти, розташовані при промислових підприємствах, будовах, залізничних вузлах, гідротехнічних спорудах, підприємствах з виробництва та переробки сільськогосподарської продукції, а також населені пункти, на території яких розташовані вищі та середні спеціальні навчальні заклади, науково-дослідні установи, санаторії та інші стаціонарні лікувальні та оздоровчі заклади, які мають державний житловий фонд, з кількістю населення понад 2 тисячі осіб, з яких не менш як дві третини становлять робітники, службовці та члени їхніх сімей. В окремих випадках до категорії селищ міського типу може бути віднесено населені пункти з кількістю населення менш як 2 тисяч осіб, але не менше як 500 осіб, якщо вони мають близьку перспективу економічного і соціального розвитку, зростання кількості населення.

Селище — населений пункт у сільській місцевості. На відміну від селища міського типу в українському законодавстві нема чіткого визначення терміну «селище» і критерію для відрізнення селища від села. Найчастіше селищами іменують невеликі населені пункти, що мали історичну назву

хутір, куток, рибальські та дачні селища тощо. Такі селища, зазвичай, адміністративно належать до сільської ради, розташованої в більшому селі. У проекті нового адміністративного законодавства запропоновано повернути таким невеликим поселенням назву хутір.

Однак, оскільки до цього часу немає закону про адміністративно-територіальний устрій, яким можна було б уточнити ці моменти та розмежувати селища та селища міського типу, чинна редакція Земельного кодексу України застосовує тільки один термін — селище. Саме 121 статтею цього Кодексу визначено граничні розміри для безоплатної приватизації земельних ділянок для сіл та селищ, а саме для сіл — до 0,25 га, а для селищ — 0,15 га.

На жаль, до законодавчого врегулювання цього питання в селищах, незалежно від того це селище міського типу чи хутір, безоплатно у власність передаватися може земельна ділянка площею не більше 0,15 га для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд. Решту землі громадянам, які проживають в селищах (хуторах) можливо передати за іншим цільовим призначенням, наприклад, для ведення особистого селянського господарства.

Крім того, роз'яснюємо, що з цього питання можна звернутися до Конституційного Суду України, який надає офіційні тлумачення Конституції та законів України.

Колишній член КСП перейшов на роботу в навчальний заклад.

ЧИ МАЄ ВІН ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)?

У березні 1982 року я був обраний заступником голови колгоспу «Більшовик» с. Клембівка Ямпільського району Вінницької області, у березні 1983 року Міністерством сільського господарства УРСР був переведений на роботу директором Верхівського сільськогосподарського технікуму, де працюю до нині, готуючи землевпорядників та інших фахівців для сільськогосподарського виробництва.

Наказом Президента України від 08.05.1995 року «Про порядок розпаювання земель, переданих у колективну власність сільського господарства підприємствам і організаціям» визначено, що право на земельну частку (пай) мають члени сільськогосподарського підприємства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства.

На підставі записів у трудовій книжці я маю право на земельну ділянку (пай), бо на сьогодні залишаюся членом сільськогосподарського підприємства «Клембівка», оскільки відсутні запис і рішення колгоспу про виключення мене з членів КСП.

30.05.1997 року формувався список осіб на право отримання земельної частки (паю) і моє прізвище помилково було пропущено, хоча на момент складання списків я був членом КСП.

Чи правомочне на сьогодні Головне управління Держземагентства у Вінницькій області — як розпорядник земельного фонду за межами села — виділити мені із земель резерву ділянку (пай) в розмірах, що передбачені членам даного підприємства на території вищезазначеної громади?

Олександр КУШНІР

с. Верхівка
Тростянецького району
Вінницької області

Відповідно до Указу Президента України від 08.08.1995 року №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» право на земельну частку (пай) мали члени колективного

сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства (далі — КСП), в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, коопе-

ративу, товариства відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

Статтею 1 Указу Президента України від 10.11.1994 року № 666/94 було встановлено принцип, за яким роздержавлювалася земля КСП, зокрема, що передачу земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводити на добровільних засадах, виходячи з того, що земля має належати тим, хто її обробляє.

Методичними рекомендаціями щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям, що затверджені наказом Держкомзему від 20 лютого 1996 р. №11 за погодженням з Міністерством сільського господарства і продовольства України та Української академії аграрних наук від 09.01.1996 р., було передбачено, що кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай), приймається за списком, що є додатком до державного акта на право колективної власності на землю, який, у разі потреби, уточнюється і підписується головами відповідної Ради і підприємства.

При цьому в зазначеному Указі передбачено, що паюванню підлягали сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у

тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Оскільки Вас не було включено до списку осіб, які мали право на земельну частку (пай), що був додатком до державного акта на право колективної власності на землю, виданого підприємству (КСП), яке припинило свою діяльність, то сьогодні порушити питання щодо визнання за Вами права на земельну частку (пай) можливо лише в судовому порядку.

У разі існування на сьогодні підприємства (КСП), Вам необхідно звернутися із відповідною заявою до цього підприємства та його загальних зборів щодо включення Вас до списку осіб, які мають право на земельну частку (пай), що є додатком до державного акта на право колективної власності на землю.

Частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України передбачено, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або користування для всіх потреб.

Тобто, що стосується органів земельних ресурсів, то вони передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності.

Відповідно до п.24 постанови Пленуму Верховного суду України від 16.04.2004 №7

«Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», невнесення до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю особи, яка була членом КСП на час передачі у колективну власність землі, не може позбавити її права на земельну частку.

За неможливості надати такій особі земельну частку (пай) з колективної власності через відсутність необхідної для цього землі остання відповідно до пункту 7 Указу Президента України від 8 серпня 1995 р. №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» має бути надана із земель запасу, створеного місцевою радою під час передачі землі у колективну власність за рахунок земель цього КСП.

У зв'язку з цим, якщо буде прийнято рішення суду щодо надання Вам земельної частки (паю) із земель запасу відповідної ради, то відповідний орган земельних ресурсів, у даному випадку Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області, повинно прийняти відповідний наказ щодо надання земельної частки (паю) із земель запасу відповідної ради.

Разом з тим, на нашу думку, оскільки Ви були переведені на іншу роботу (про що є запис у трудовій книжці) ще до початку процесу роздержавлення земель, тобто безпосередньо не працювали в КСП, права на земельну частку (пай) не маєте.

Земельну ділянку надано в користування до 2004 року. ЧИ МОЖЛИВО ОФОРМИТИ НА НЕЇ ПРАВО ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ?

Прошу допомогти розібратися в такому питанні.

Рішенням виконкому Дзержинської районної Ради депутатів трудящих м. Кривого Рогу № 668 від 04.09.1973 року «Про виділення земельної ділянки під будівництво гаража-стоянки» моєму чоловікові Масловському М.П. виділено земельну ділянку площею 18 м² та зобов'язано оформити технічну документацію протягом місяця, здійснивши будівництво строком за 6 місяців.

На підставі цього рішення виконано схематичний план земельної ділянки з проектом прив'язки, план розташування будівель і споруд на земельній ділянці на вул. Лісовій, 1.

Рішенням виконавчого комітету Довгинцівської районної у місті Кривому Розі ради від 11.03.2015 № 60 «Про впорядкування адресного господарства» будівлі гаража присвоєно поштову адресу — вулиця Рильського, 18, гараж № 2.

Після смерті чоловіка у 2007 році я успадкувала гараж, про що свідчать свідоцтво про право на спадщину за законом від 26.03.2015 та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.03.2015 № 9188607, виданий Масловській Марії Максимівні.

Відповідно до Прикінцевих та Перехідних положень Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Згідно з п.8 ст.79-1 Земельного кодексу України у разі встановлення меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру. Отже, право користування виникло у гр. Масловського М.П. з моменту ухвалення рішення про виділення земельної ділянки у 1973 році, а враховуючи те, що право користування на земельну ділянку виникло до 2004 року, земельна ділянка вважається сформованою незалежно від присвоєння їй кадастрового номера.

Прошу підтвердити мою думку, що оформлення правоустановчих документів за наявності зазначених документів можливе за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі.

Марія МАСЛОВСЬКА

м. Кривий Ріг

Ключовим у пункті 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» є «право власності (користування) на які виникло до 2004 року», причому відповідно до вимог законодавства, які діяли на час виникнення такого права.

У 1973 році на час надання земельної ділянки діяв Земельний кодекс УРСР 1970 року, статтею 16 якого передбачалося, що надання земельних ділянок у користування здійснювалося в порядку відведення.

Відведення земельних ділянок провадилося на підставі постанови Ради Міністрів УРСР або рішення виконавчих комітетів обласної, районної, міської, селищної і сільської Рад народних депутатів в порядку, встановлюваному законодавством Союзу РСР і Української РСР.

У постановах або рішеннях про надання земельних ділянок мала зазначатися мета, для якої вони надаються, і основні умови користування землею.

Статтею 20 цього ж Кодексу визначалися документи, що стверджують право землекористування. Так, право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею.

Право короткострокового тимчасового користування землею засвідчувалося рішенням органу, який надав земельну ділянку в користування. Право довгострокового тимчасового користування землею засвідчувалося актами, форма яких була затверджена Радою Міністрів Української РСР.

Зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок в натурі.

Право землекористування громадян, які проживають в сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських Рад, а в містах і селищах міського типу — в реєстрових книгах

виконавчих комітетів міських, селищних Рад народних депутатів.

Відповідно до статті 22 цього ж Кодексу приступати до користування наданою земельною ділянкою до встановлення відповідними землевпорядними органами меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і видачі документа, який засвідчує право користування землею, заборонялося.

Отже, відомості про земельну ділянку, на якій розміщено успадкований Вами гараж, повинні були внести до реєстрової книги виконавчого комітету Криворізької міської ради. Вам за заявою нададуть з неї витяг, у якому має міститися інформація щодо площі, цільового

призначення і умови користування земельною ділянкою. Крім того, має бути інформація щодо розробки свого часу — у 1973 році — технічної документації на земельну ділянку, за якою мали встановлюватися її межі і яку мали розробити відповідно до рішення виконкому у місячний строк. За наявності цих документів можна вважати, що земельна ділянка для розміщення гаражу була сформована відповідно до чинного на той час законодавства і оформлення вашого права на неї може відбуватися за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Продається сусідня земельна ділянка з будинком.

ЧИ МОЖЕ ВОНА БУТИ ВИКУПЛЕНА СУСІДОМ? ДЛЯ ОБ'ЄДНАННЯ З ЙОГО ДІЛЯНКОЮ

Я власник житлового будинку і земельної ділянки площею 0,0561 га. Поряд продається старий житловий будинок і земельна ділянка площею 0,0649 га. Чи можу я купити сусідню земельну ділянку, знести старий будинок та об'єднати дві ділянки в одну? Землевпорядник мені сказав, що в межах міста більше 0,10 га біля будинку ділянка бути не може. Якщо так, то як бути з надлишком?

Любомир

м. Ізяслав

Слід зазначити, що обмеження по площі земельної ділянки з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд» передбачене Земельним кодексом України лише при безоплатній приватизації. На купівлю-продаж або іншим чином придбання земельних ділянок цього цільового призначення такі обмеження не встановлені.

Звичайно, Ви маєте право придбати за договором купівлі-продажу сусідню земельну ділянку та будинок, який на ній розміщений. Для об'єднання земельних ділянок в одну Вам, окрім розробки технічної документації відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій», необхідно буде звернутися до місцевої ради з питання про зміну адреси.

Верховний Суд України на спільному засіданні судових палат у цивільних та господарських справах 24 червня 2015 року ухвалив постанову у справі № 6-472цс15, предметом якої був спір про визнання рішення селищної ради і державного акта на право власності на землю недійсними та визнання права власності на земельну ділянку.

Суд зробив правовий висновок про те, що статтею 173 ЗК України визначено, що межа району, села, селища, міста, району у місті — це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

Відповідно до пункту «б» частини першої статті 12 ЗК України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу.

Згідно із частинами першою, другою статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ УКРАЇНИ



Про визнання рішення селищної ради і державного акта на право власності на землю недійсними та визнання права власності на земельну ділянку

власність або надання їй у користування.

Як передбачено частиною першою статті 122 ЗК України, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Таким чином, оскільки зазначені норми встановлювали нерозривний зв'язок між виникненням права власності на земельну ділянку з обов'язковим одержанням її власником державного акта на право власності, суд апеляційної інстанції, з висновками якого погодився й суд касаційної інстанції, безпідставно скасував рішення Ірпінського міського суду Київської області від 19 червня 2013 року в частині визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку з відміткою про перехід права власності.

Висновок суду апеляційної інстанції, з яким погодився й суд касаційної інстанції, про неправильне застосування місцевим судом вищенаведених норм матеріального права про те, що саме державний акт посвідчує право власності

на земельну ділянку після переходу її до відповідача на підставі договору купівлі-продажу, не визнаного судом недійсним, є безпідставним, оскільки відповідно до статті 125, частини другої статті 126 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час укладення договору купівлі-продажу) право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав. У разі набуття права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою воно посвідчується не державним актом, а відповідною цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, який установлено законом.

Вчинення в такому разі на державному акті (визнаному судом недійсним) відмітки про відчуження земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу не змінює суті такого державного акта як недійсного.

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».

Про знесення самочинного будівництва

Верховний Суд України на засіданні Судової палати у цивільних справах 24 червня 2015 року ухвалив постанову у справі № 6-381цс15, предметом якої був спір про знесення самочинного будівництва.

Суд зробив правовий висновок про те, що згідно із частиною сьомою статті 376 ЦК України в разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка

здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Відповідно до частини першої статті 3 ЦПК України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом

своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів.

Разом із тим, згідно частини другої статті 4 КАС України юрисдикція адміністративних судів поширюється на всі публічно-правові спори, крім спорів, для яких законом встановлений інший порядок судового вирішення.

Відповідно до частини першої статті 17 КАС України юрисдикція адміністративних судів поширюється на правовідносини зокрема, що виникають у зв'язку з здійсненням суб'єктом владних повноважень владних управлінських функцій.

Розглянувши спір у порядку цивільного судочинства, суд першої інстанції, з висновком якого погодились суди апеляційної та касаційної інстанцій,

Про скасування розпорядження, визнання недійсним державного акта на право власності на землю, повернення земельної ділянки, зобов'язання скасувати державну реєстрацію акта та внесення змін до державного земельного кадастру

Верховний Суд України на засіданні Судової палати у цивільних справах 1 липня 2015 року ухвалив постанову у справі № 6-523цс15, предметом якої був спір про скасування розпорядження, визнання недійсним державного акта на право власності на землю, повернення земельної ділянки, зобов'язання скасувати державну реєстрацію акта та внесення змін до державного земельного кадастру.

Суд зробив правовий висновок про те, що відповідно до положень статей 19, 20 ЗК України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на відповідні категорії, у

тому числі: землі житлової та громадської забудови й землі водного фонду; віднесення їх до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Відповідно до статті 21 ЗК України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень про надання земель, угод щодо земельних ділянок, відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною тощо.

Згідно з пунктом «д» частини четвертої статті 84 ЗК України

до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом.

Відповідно до положень частини четвертої статті 59 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність) лише на умовах оренди громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватись земельні ділянки прибережних захисних смуг для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Отже, за змістом вищенаведених норм права на землі в межах двох кілометрів прибереж-

залишив поза увагою, що позивач — Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю — звернувся до суду як суб'єкт владних повноважень на виконання владних управлінських функцій зі здійснення архітектурно-будівельного контролю у зв'язку з порушенням забудовником вимог законодавства з питань будівництва, містобудування та архітектури, та не перевірів, що відносини між сторонами є публічно-правовими й зазначений спір підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, передбаченому КАС України.

З повним текстом постанови ВСУ 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».

них захисних смуг навколо морських заток і лиманів не можуть передаватися у власність громадян, оскільки це землі водного фонду України.

У разі відсутності земельпорядної документації (документації із землеустрою, проекту землеустрою) та встановлених у натурі (на місцевості) меж щодо прибережних захисних смуг водних об'єктів, збереження водних об'єктів повинно бути досягнуто шляхом урахування нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених статтею 88 ВК України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку, з урахуванням конкретної ситуації.

З повним текстом постанови ВСУ 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».

РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?



● м. КИЇВ

Головною військовою прокуратурою унеможливлено протиправне відчуження з володіння оборонного відомства земельної ділянки у Святошинському районі міста Києва

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Вищий адміністративний суд України 17.06.2015 року погодився з позицією Головної військової прокуратури та відмовив фізичним особам у позові про скасування рішення Київміськради, яким у 2006 році Головному управлінню розвідки Мінобороны України надано земельну ділянку по вул. Львівській у м. Києві загальною площею 4,5 га, вартість якої становить понад 67 млн грн. Таким чином, внаслідок принципового відстоювання військовою прокуратурою інтересів держави поставлено крапку в багаторічному (з 2003 року) намаганні протиправно вилучити з володіння оборонного відомства наданої йому у законний спосіб земельної ділянки, на якій наразі розпочато пайове будівництво житлового комплексу, частина квартир якого призначена для проживання військовослужбовців та членів їхніх сімей.

Управління зв'язків із громадськістю та ЗМІ
Генеральної прокуратури України

Від редакції

Законом України «Про використання земель оборони» встановлено, що землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України (далі — військові частини). Землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення.

Відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про внесення змін до деяких законів країни щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землі оборони є землями державної власності і не можуть вилучатися із постійного користування органами місцевого самоврядування і тим більше змінювати цільове призначення без прийняття відповідного рішення Кабінетом Міністрів України.



● ЖИТОМИРЩИНА

Прокуратура в апеляції відстояла повернення з незаконної оренди 90 га землі вартістю 1,2 млн грн, на якій несанкціоновано видобувається бурштин

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

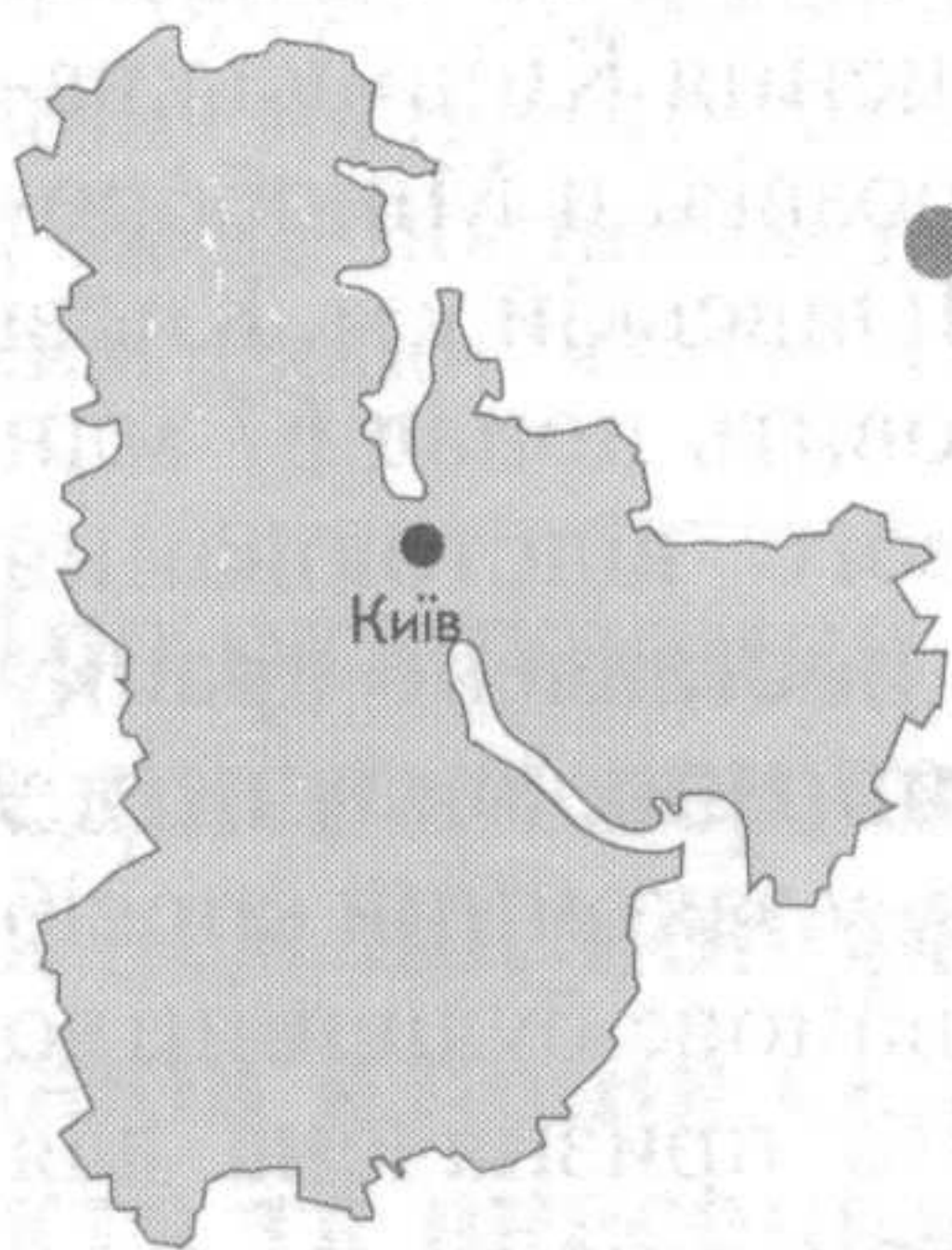
Постановою Житомирського апеляційного адміністративного суду скасовано рішення суду першої інстанції та прийнято нове, яким задоволено позов прокурора Олевського району до ГУ Держземагентства в області про визнання наказів протиправними та їх скасування.

Йдеться про те, що Держземагентство у березні 2014 року, порушуючи вимоги Закону України «Про фермерське господарство», неправомірно надало місцевому жителю майже 90 га землі вартістю 1,2 млн грн для створення фермерського господарства.

Водночас встановлено, що особа вже є засновником ФГ «АФІНА — 2007» та не мала наміру створювати нове господарство на орендованих земельних ділянках, розташованих на території Хочинської сільської ради, на яких незаконно видобувається бурштин.

Відтак, прокуратура в апеляційному порядку відстояла повернення з незаконної оренди майже 90 га землі.

За повідомленням прес-служби прокуратури Житомирської області



● КИЇВЩИНА

Генеральна прокуратура України забезпечила повернення державі 61,85 га цінних земель, незаконно переданих у приватну власність

КОРОТКО ПРО ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Генеральна прокуратура захистила інтереси держави під час перегляду Верховним Судом України справи за позовом заступника прокурора Києво-Святошинського району в інтересах держави в особі Міністерства аграрної політики та продовольства України і Державного підприємства «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» до Софіївсько-Борщагівської сільської ради, фізичних осіб про визнання недійсними рішень сільської ради, державних актів на право власності на земельні ділянки та їх витребування у державну власність.

Встановлено, що Софіївсько-Борщагівською сільською радою в порушення вимог законодавства з перевищенням повноважень вилучено з постійного користування ДП

«Пуща-Водиця» та передано у приватну власність 61,85 га ріллі, право розпорядження якими належить до виключної компетенції Кабінету Міністрів України.

Внаслідок зазначених незаконних рішень органу місцевого самоврядування найважливіші сільськогосподарські угіддя незаконно перейшли у власність 67 фізичних осіб, які упродовж двох місяців відчужили їх на користь 2 фізичних осіб.

Водночас Верховний Суд України, погодившись із обґрунтованістю позовних вимог прокурора, враховуючи доводи Генеральної прокуратури України, 24 червня 2015 року відхилив заяву відповідачів про перегляд судових рішень, якими повернуто в державну власність спірні землі.

Управління зв'язків із громадськістю та ЗМІ Генеральної прокуратури України

Від редакції

Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 2013 року в Україні розмежовано землі державної та комунальної власності. Відповідно до п. 4 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону у державній власності залишаються:

Від редакції

Закон України «Про фермерське господарство» один з небагатьох законодавчих актів, які не узгоджуються із загальними поняттями створення та функціонування юридичних осіб, визначених Цивільним та Господарським кодексами України. А тому більшість його норм мають певні проблеми щодо їх реалізації.

Так, цим Законом передбачено, що спочатку громадянин отримує земельну ділянку у власність або оренду для ведення фермерського господарства, і лише потім реєструє саме господарство як юридичну особу. Так, ч. 1 статті 8 встановлено, що

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

Враховуючи наведене, після реєстрації фермерського господарства земельна ділянка з цільовим призначенням «для ведення фермерського господарства» в оренді може перебувати лише у самого господарства (юридичної особи) або у його засновника, оскільки це право виникло ще до створення юридичної особи.

- а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:
на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;
які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
які належать до земель оборони;
- б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок при-

ватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

Вилучення земельних ділянок державної власності з постійного користування відповідно до частин другої та десятої статті 149 Земельного кодексу України провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень КМУ, Ради Міністрів АР Крим, місцевих державних адміністрацій відповідно до їх компетенції. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Також слід звернути увагу на те, що згідно з частиною третьою цієї ж статті сільські, селищні, міські ради можуть вилучати земельні ділянки тільки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

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

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

© «Ваш консультант», 2014.

Адреса редакції: 02002, м. Київ, вул. Луначарського, 12-58.
Тел.: (044) 541-04-87, (050) 7-000-779.
e-mail: vash-konsultant@ukr.net

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

Формат 84x108/16. Друк офсетний. Зам. 0106502. Наклад 600 прим.
Підписано до друку 28.07.2015.

Друк: видавництво «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 310 від 11.01.2001.

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»

Земельні, цивільні, господарські,
адміністративні відносини, податки



У ДРУГОМУ ПІВРІЧЧІ ПЕРЕДПЛАТНИКІВ ДЕЩО ПОМЕНШАЛО

Для нас важливо знати причини. Тому хочемо, щоб ви, постійні наші читачі, поділися своїми враженнями про зміст видання: що вас у ньому влаштовує? Що варто змінити? Якої інформації не вистачає? Ваші думки та пропозиції врахуємо при підготовці наступних номерів видання.

Тим, хто не встиг з якихось причин оформити передплату, нагадаємо, що це не пізно зробити — передплата триває. Здійснити її можна у будь-якому відділенні Укрпошти та в редакції. Наші координати не змінилися.

Ось електронна адреса:
e-mail: vash-konsultant@ukr.net
Контактний телефон:
050-7-000-779

НЕ ЗМІНИЛАСЯ І ВАРТІСТЬ ВИДАННЯ У ПЕРЕДПЛАТІ

За каталогом друкованих періодичних видань
України вартість видання з доставкою
на місяць — 16,35 грн,
на 3 місяці — 49,05 грн,
на 6 місяців — 98,10 грн,

а вартість послуги з приймання передплати
становить

на місяць — 0,90 грн,
на 3 місяці — 2,10 грн,
на 6 місяців — 2,55 грн.

Дещо дорожче обійдеться для вас видання, якщо редакція пересилатиме номери журналу окремими поштовими відправленнями, оскільки рішенням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформації, 7 квітня 2015 року змінено граничні тарифи на універсальні послуги поштового зв'язку.

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» — ЖУРНАЛ ТИХ,
ХТО НЕ ХОЧЕ ПОМИЛЯТИСЯ!

Електронна адреса:
vash-konsultant@ukr.net

Поштова адреса:
вул. Луначарського, 12-58,
м. Київ, 02002

Телефон
(050)7-000-779

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ
«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»
за каталогом видань України

86006