

Наш передплатний індекс 48783

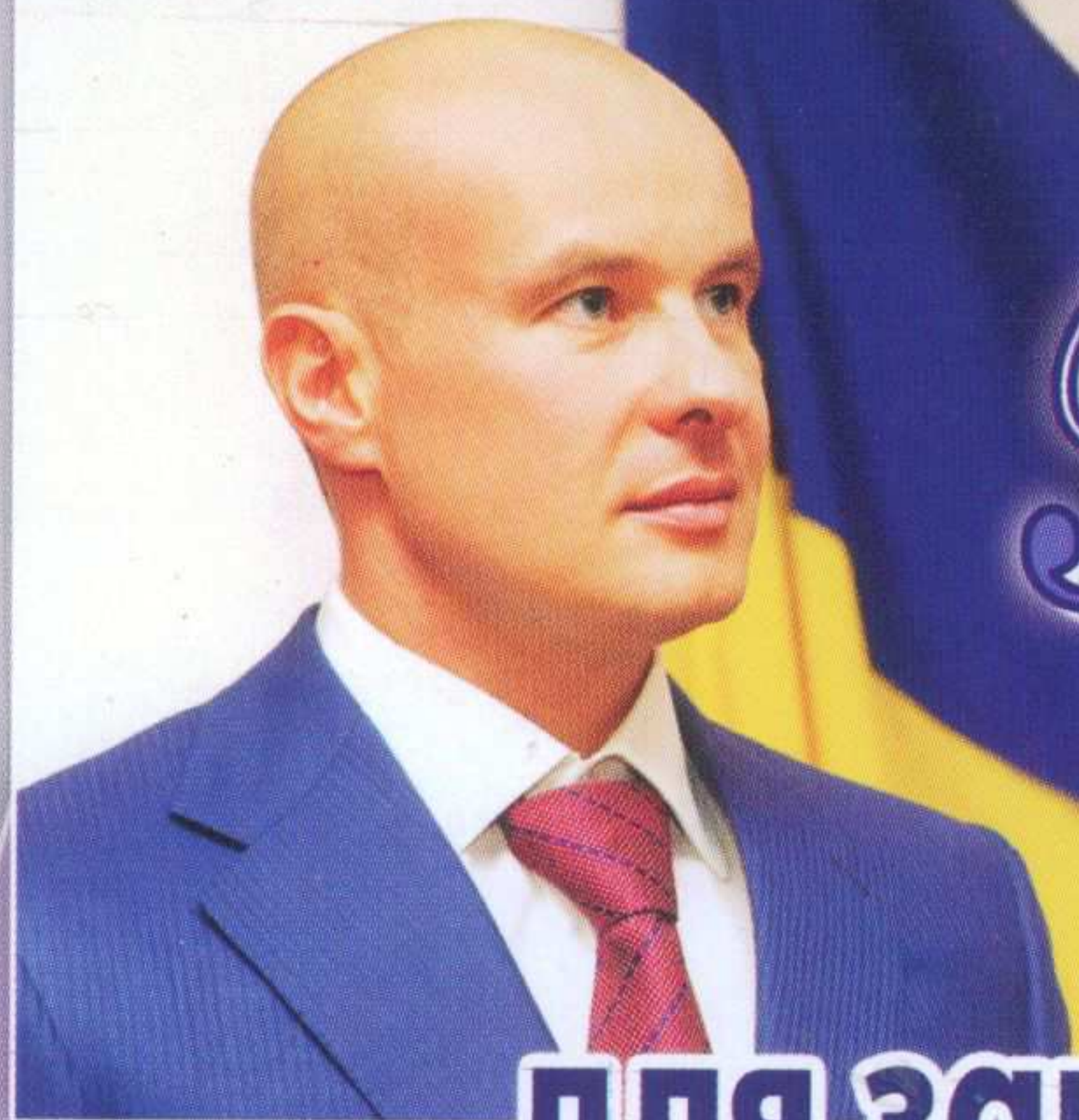
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

1
2014

УПОРЯДКОВУЮЧИ ЗЕМЛЮ,
НАПОВНЮЄМО
БЮДЖЕТ!





Реалізація спільного проекту України та ЄС слугуватиме створенню належних умов для завершення земельної реформи

З перших днів 2014 року в Україні стартував міжнародний проект Твіннінг «Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні», фінансований Європейським Союзом. З цього приводу Голова Державного агентства земельних ресурсів України Сергій ТИМЧЕНКО зазначив:



— Реалізація проекту слугуватиме створенню належних умов для відкриття ринку земель, завершення земельної реформи в державі, що забезпечить захист прав власності на земельні ділянки, допоможе розвивати сільськогосподарське виробництво та залучати інвестиції в аграрний сектор, сформувати справедливу цінову політику на землю сільськогосподарського призначення та забезпечити розвиток сільської інфраструктури.

Фахівці Держземагентства України сьогодні плідно співпрацюють з експертами з Нідерландів, Німеччини і Литви та оперативно вирішують організаційні питання щодо виконання контракту. Реалізація проекту надасть додатковий імпульс стратегічному розвитку земельних відносин в Україні, сприятиме вдосконаленню земельного законодавства з урахуванням кращих практик ЄС, підвищенню професійного рівня спеціалістів земельної галузі.

Термін впровадження проекту становитиме 24 місяці, 21 місяць на реалізацію робочого плану та 3 місяці на підготовку та підбиття підсумків проекту. Загальний бюджет сягатиме 1,8 млн євро.

Проект ЄС Твіннінг має на меті запровадження низки далекосяжних змін, передусім у законодавчій та нормативно-правовій базі, забез-

печення прозорості операцій на ринку сільськогосподарських земель.

Проект Твіннінг «Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні» складається з трьох компонентів, а саме:

1. Поліпшення існуючої законодавчої та інституційної бази землеустрою та управління земельними ресурсами.
2. Удосконалення земельного законодавства на основі кращих практик ЄС.
3. Підвищення професійної спроможності фахівців.

Пріоритетними визначено такі напрямки роботи:

- обіг земель сільськогосподарського призначення (у тому числі оцінка земель);
- консолідація земель і землеустрій;
- управління землями (у тому числі управління землями державної власності);
- земельний кадастр і розбудова земельних інформаційних систем.

Відповідно до визначених стратегічних напрямків діяльності українські фахівці та експерти зі згаданих країн-членів ЄС працюватимуть над удосконаленням законодавчої бази. Зокрема, йдеться про розвиток процедур для законотворчого процесу, зосередження, головним чином, на тематиці обігу земель сільськогос-

подарського призначення та консолідації земель.

Для ефективної роботи створено робочу групу, що складається з вітчизняних фахівців та експертів ЄС. Планується, що уже на першому засіданні робоча група окреслить етапи щодо розробки законодавства на основі прикладів передової практики ЄС та досвіду українського земельного відомства як моніторингового органу виконавчої влади.

Очікується, що проект Твіннінг сприятиме поглибленню співробітництва між Україною та ЄС у земельній сфері. На сьогодні в Україні діє, або завершений, або ж знаходиться на різних стадіях підготовки 61 проект Твіннінг. Запорукою успіху проектів Твіннінг слугують зусилля Уряду України стосовно реалізації домовленостей між Україною та ЄС.

Отже, кращі практики європейської спільноти щодо регулювання і процедур операцій на ринку земель, ведення Державного земельного кадастру та управління землями державної власності будуть запроваджені в Україні у стислі терміни. Таким чином, прозорість і підзвітність у галузі управління земельними ресурсами буде посилена у земельному відомстві, а також в інших органах влади, залучених до виконання урядових завдань у сфері земельних відносин.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО,

Голова Держземагентства України
(голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ, заступник Голови Держземагентства

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами
ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. Косівською секцією проблем гірського землекористування Прикарпатської державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААНУ

Дмитро ДОБРЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України

Йосип ДОРОШ, д. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н.,
ДП «Головний інститут землеустрою»

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства

Володимир КУРИЛО, д. юр. н., д-р Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства

Андрій МАРТИН, канд. ек. н., зав. каф. Національного університету біоресурсів і природокористування України

Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. НААНУ, д. ек. н., зав. від. форм господарювання
ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, професор, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землепорядного факту Львівського національного аграрного університету

Антон ТРЕТЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., д-р Навчально-наукового інституту економіки природних ресурсів та екології землекористування

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економік природокористування та сталого розвитку НАН України»

2 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

2 Новини законопроектної діяльності

4 Оновлено дані Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

5 / АНАЛІЗ ТА ВИСНОВКИ

*Євген БЕРДНІКОВ, Юрій МИКИТЕНКО,
Сергій ПРОКОПЕНКО*

Проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: підсумки 2013 року та завдання на 2014 рік

8 / РЕГІОНИ: ПІДСУМКИ РОКУ

Артем ЧАГАН

Земля — один з найпотужніших наповнювачів бюджету.

Не треба шкодувати коштів на її впорядкування

11 / ЕКОНОМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Роман КУРИЛЬЦІВ

Інтегроване управління сукупним капіталом землекористування як основа сталого територіального розвитку

15 / ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ

Валентина ДРУГАК

Складові системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування в Україні

19 / ТОЧКА ЗОРУ

Олександр КОВАЛІВ

Науково обґрунтовані особливості розпочатої земельної реформи в Україні

24 / ПРОБЛЕМУ ЗНЯТО

Як зареєструвати право на земельну ділянку, яке виникло до 2013 року, якщо раніше виданий державний акт втрачено або зіпсовано

26 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

У НОМЕРІ

40 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 40 Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»
- 40 Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень
- 57 Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
- 59 Перелік постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність
- 59 Постанова Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 р. № 870 «Про затвердження Типового порядку видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів»
- 60 Типовий порядок видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів
- 62 Постанова Кабінету Міністрів України від 11 грудня 2013 р. № 938 «Деякі питання створення умов для залучення приватних інвестицій у рамках підготовки до проведення у 2022 році зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор в Україні»
- 63 Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17 грудня 2013 року № 13 «Про внесення змін і доповнень до деяких постанов пленуму Вищого господарського суду України»
- 64 Наказ Міністерства юстиції України від 9 грудня 2013 року № 2598/5 «Про внесення змін до наказу Міністерства юстиції України від 1 серпня 2013 року № 1582/5
- 64 Лист Держземагентства України від 10 січня 2014 року № 12-28-0.22-95/2-14 «Про коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за 2013 рік»

1. Законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель» щодо державної експертизи документації з оцінки земель» (реєстр. № 3728 від 04.12.2013), внесеним народним депутатом України М.І. Дмитруком, запропоновано зміни до статті 21 Закону України «Про оцінку земель» з метою приведення переліку документації з оцінки земель, що підлягає державній експертизі, у відповідність до положень Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації». Так, Законом України від 05.11.2009 № 1702 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» внесено зміни до статті 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», відповідно до яких звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності виключено з переліку документації, яка підлягає обов'язковій державній експертизі. Проте відповідно до положень статті 21 Закону України «Про оцінку земель» звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону. На думку автора, запропоновані проектом закону зміни сприятимуть вдосконаленню законодавства у сфері оцінки земель у частині однозначності застосування цих норм.

2. Законопроект «Про внесення змін до Податкового кодексу України, щодо земельних ділянок, які не підлягають оподаткуванню» (реєстр. № 3735 від 05.12.2013), внесеним народним депутатом України В.А. Тимошенком, запропоновано низку змін до Податкового кодексу України, зокрема, до статті 283 щодо запровадження норми, відповідно до якої не сплачується податок за земельні ділянки для будівництва об'єктів фізкультурно-спортивної спрямованості, у тому числі аероклубів та авіаційно-спортивних клубів Товариств сприяння обороні України; спортивних споруд, що мають використовуватися для проведення всеукраїнських, міжнародних змагань та навчально-тренувального процесу збірних команд України з видів спорту та підготовки спортивного резерву, баз олімпійської та параолімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України. У разі зміни профілю використання об'єкта фізкультурно-спортивної спрямованості, земельний податок сплачуватиметься в повному обсязі з нарахуванням пені, відповідно до статей 129 та 132 Податкового кодексу, з моменту відведення такої земельної ділянки. На думку автора, такі зміни сприятимуть піднесенню фізичної культури і спорту на сучасному етапі економічного і соціального розвитку країни.

НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У ПЕРІОД З 1 ПО 31 ГРУДНЯ 2013 РОКУ СУБ'ЄКТАМИ ЗАКОНОДАВЧОЇ ІНІЦІАТИВИ ВНЕСЕНО ДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ VII СКЛИКАННЯ 7 ПРОЕКТІВ ЗАКОНІВ УКРАЇНИ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.



3. Законопроектом «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо розпорядження земельними ділянками, спадкоємці яких невідомі, відмовились від прийняття спадщини чи не отримали у встановлений термін свідоцтва про право на спадщину)» (реєстр. № 3741 від 17.12.2013), внесеним народними депутатами України С.В. Гордієнком та О.Н. Парубком, пропонується доповнити Земельний кодекс України новою статтею 124-1, у якій передбачається надати органам місцевого самоврядування право передавати в оренду земельні ділянки, спадкоємці яких невідомі, відмовилися від прийняття спадщини чи не отримали у встановлений термін свідоцтва про право на спадщину. На думку авторів, ухвалення цього проекту закону створить мотивацію для громадян України — власників земельних ділянок — до відповідального ставлення до своєї власності, сприятиме розвитку територіальних громад за рахунок стабільних надходжень від орендної плати за земельні ділянки. Автори наголошують, що законопроект стимулює легалізацію договорів оренди та офіційне оформлення орендних відносин, оскільки передбачає процедуру укладення договорів оренди «проблемних» земельних ділянок.

4. Законопроектом «Про внесення змін до Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо перенесення відомостей про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру» (реєстр. № 3756 від 13.12.2013), внесеним народним депутатом України О.А. Царьовим, запропоновано зміни до пункту 4 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» з метою урегулювання питання щодо безоплатного перетворення (конвертації) державними кадастровими реєст-

раторами Державного агентства земельних ресурсів та його територіальних органів електронних документів (обмінних файлів), що містяться в Державному реєстрі земель (без подання заяви про це суб'єктом речового права на відповідну земельну ділянку), у формат (стандарт) електронного документа, який використовується при веденні Державного земельного кадастру. На думку автора, прийняття законопроекту сприятиме дотриманню гарантованих Конституцією України прав громадян (власників земельних ділянок) на володіння та розпорядження своєю власністю, прискоренню наповнення Державного реєстру прав даними про права власності на земельні ділянки, які виникли до 1 січня 2013 року, більш ефективному використанню земель сільськогосподарського призначення суб'єктами господарювання, і, як наслідок, додатковим надходженням коштів до Державного та місцевих бюджетів.

5. Законопроектом «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України (щодо коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення)» (реєстр. № 3774 від 17.12.2013), внесеним народним депутатом України Д.М. Добкіним, пропонується внести зміни до пункту 56 частини другої статті 29 та пункту 6 частини першої статті 71 Бюджетного кодексу України і встановити, що 10 відсотків коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності, належатимуть до доходів загального фонду Державного бюджету України, а 90 відсотків коштів від продажу зазначених земельних ділянок — до бюджету розвитку місцевих бюджетів. Автор вважає, що прийняття цього законопроекту позитивно вплине на формування надходжень до бюджету розвитку місцевих бюджетів.

6. Законопроект «Про внесення змін до статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо перевірки обмінних файлів» (реєстр. № 3814 від 23.12.2013), внесений народним депутатом України О.А. Царьовим, спрямований на скорочення строків розробки документації із землеустрою та строків реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі, зменшення фінансових витрат громадян (власників і користувачів земельних ділянок), часу на узгодження меж сусідніх землекористувачів. Досягнути цієї мети автор пропонує шляхом доповнення частини першої статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» новим абзацом, згідно з яким надати особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, технічної та програмної можливості здійснення попередньої перевірки в режимі «он-лайн» (реального часу) відповідності розробленої ними документації із землеустрою (у форматі електронного документа), що є підставою для формування земельної ділянки, наявним даним Державного земельного кадастру в частині відсутності у межах земельної ділянки, що формується, іншої земельної ділянки або її частини, що дозволить уникнути накладок та розривів між межами сусідніх ділянок. На думку автора, прийняття законопроекту сприятиме уникненню земельних межових спорів, створенню цілісної системи електронної інформації про земельні ділянки, що міститься в Державному земельному кадастрі, економії часу державних кадастрових реєстраторів, необхідного на перевірку обмінних файлів та виправлення помилок при введенні інформації про земельні ділянки до бази даних Державного земельного кадастру.

7. Законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення механізму внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями» (реєстр. № 3820 від 25.12.2013), внесеним народним депутатом України Д.С. Омеляновичем, пропонується внести зміни до законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з метою подальшого удосконалення процедури внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями. Так, проект закону передбачає можливість подання заяви про внесення відомостей до Державного земельного кадастру у електронній формі та надання відомостей Державного земельного кадастру не тільки у паперовій, а й в електронній формі. На думку автора, прийняття таких положень забезпечить доступність адміністративних послуг для споживача, оскільки дозволить усунути особистий контакт між державним кадастровим реєстратором та особою, яка ініціює внесення відомостей до Державного земельного кадастру чи користується такими відомостями. Крім того, пропонується запровадження правила, за яким у разі невідповідностей відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та документах, що є підставою для виникнення відповідного речового права на земельну ділянку, пріоритет мають відомості Державного земельного кадастру, за умови, якщо зазначена невідповідність є наслідком внесення змін до відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку або виправленням помилки Державного земельного кадастру, здійсненої за заявою суб'єкта речового права на земельну ділянку.

Відділ взаємодії з Верховною Радою України та
Адміністрацією Президента України Держземагентства України

ОБНОВЛЕНО ДАНІ ДОВІДНИКА ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

З урахуванням підсумків проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у 2013 році Держземагентство України оновило дані Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів по всіх регіонах України та доповнили графічну частину станом на 1 січня 2014 року.

Звертаємо увагу, що у 2013 році в Україні на 100 % завершено проведення нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку земель».

Довідник оприлюднено на офіційному веб-сайті Держземагентства України (<http://land.gov.ua>) в розділі «Грошова оцінка земель».

Чергове оновлення даних Довідника відбудеться за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у I кварталі цього року.

Діаграма 2

ОБ'ЄГ НЕВИКОНАНИХ РОБІТ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ПРОТЯГОМ I ПІВРІЧЧЯ 2013 РОКУ



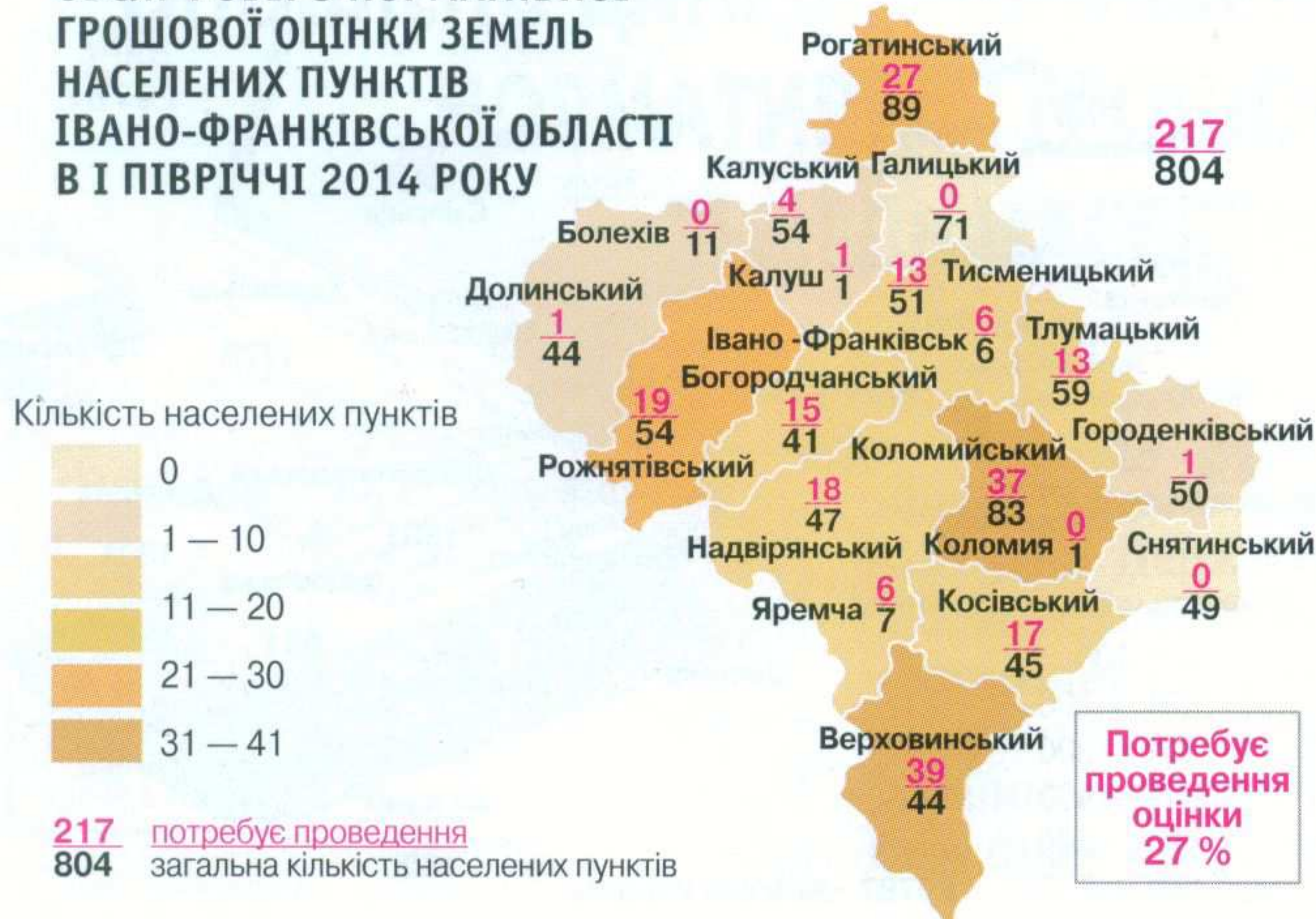
Діаграма 4

ІНФОРМАЦІЯ ПРО НЕОБХІДНІСТЬ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» СТАНОМ НА 01.01.2014 РОКУ



Діаграма 5

ОБ'ЄГ РОБІТ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ В I ПІВРІЧЧІ 2014 РОКУ



Діаграма 3

ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТАН АКТУАЛЬНОСТІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ВІДПОВІДНО ДО ВИМОГ СТАТТІ 18 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» ПО РОКАХ ЇЇ ПРОВЕДЕННЯ СТАНОМ НА 01.01.2014 РОКУ



Відповідно до планів-графіків на II півріччя 2013 року було заплановано проведення оцінки по 1 058 населених пунктах, що становить 3,6 % від їх загальної кількості. Цей обсяг робіт виконано по 878 населених пунктах, або 83% від запланованого показника.

Проведені роботи в першому та другому півріччях 2013 року дозволили майже повністю актуалізувати нормативну грошову оцінку земель населених пунктів відповідно до вимог статті 18 Закону «Про оцінку земель» (Діаграма 3).

Наразі розглянемо обсяги робіт на I півріччя 2014 року.

З урахуванням заборгованості у I та II півріччях 2013 року та необхідності оновлення оцінки, проведеної до 2007 року, загальний обсяг робіт на I півріччя 2014 року становить 1176 населених пунктів, або 4 % від їх загальної кількості (Діаграма 4).

Слід звернути увагу, що у I півріччі 2014 року необхідно провести нормативну грошову оцінку в 10 населених пунктах України з населенням понад 100 тисяч осіб, а саме у містах Дніпропетровськ, Івано-Франківськ, Чернівці, Луцьк, Суми, Луганськ, Житомир, Лисичанськ, Ужгород та місті Києві, в результаті оновлення нормативної грошової оцінки земель яких місцеві бюджети найбільше відчуватимуть збільшення надходжень від плати за землю.

Найбільші обсяги робіт необхідно виконати по Івано-Франківській (217), Житомирській (171), Рівненській (110) областях.

Занепокоєння викликає стан проведення нормативної грошової оцінки населених пунктів в Івано-Франківській області, що викликано як кількісним, так і територіальним аспектами.

Аналіз стану проведення нормативної грошової оцінки в 2013 році в Івано-Франківській області показав, що найбільша кількість населених пунктів, що потребувала проведення нормативної грошової оцінки, розміщено в гірських районах області (Діаграма 5).

Проте, значний обсяг робіт з нормативної грошової оцінки земель в Івано-Франківській області на I півріччя 2014 року є наслідком безвідповідального ставлення органів місцевого самоврядування до проведення від-

Діаграма 6

ПОРІВНЯННЯ РОЗМІРУ ПОДАТКУ ЗА ЗЕМЛЮ ВІДПОВІДНО ДО ПРОВЕДЕНОЇ ДО 2007 РОКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ВІДПОВІДНО ДО СТАТТІ 275 ПОДАТКОВОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ на прикладі Верховинського району Івано-Франківської області



повідних робіт протягом останніх років, оскільки оцінку 39 % населених пунктів необхідно було оновлювати ще до 2013 року.

Аналізуючи розмір податку за землю при проведеній нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів на прикладі Верховинського району Івано-Франківської області та ставок податку відповідно до статті 275 Податкового кодексу України, бачимо, що по населених пунктах, в яких нормативна грошова оцінка земель потребувала оновлення ще у I півріччі 2013 року, розмір земельного податку є значно нижчим за розмір земельного податку відповідно до ставок, передбачених Податковим кодексом України за відсутності проведеної оцінки (Діаграма 6).

Зазначені дані свідчать про необхідність своєчасного оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Зволікання з проведенням такої оцінки має безпосередній негативний вплив на наповнення місцевих бюджетів.

Про необхідність своєчасного оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів свідчить також порівняльний аналіз показників середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель населених пунктів з чисельністю населення понад 500 тис. осіб станом на 1 січня 2013 року (Діаграма 7).

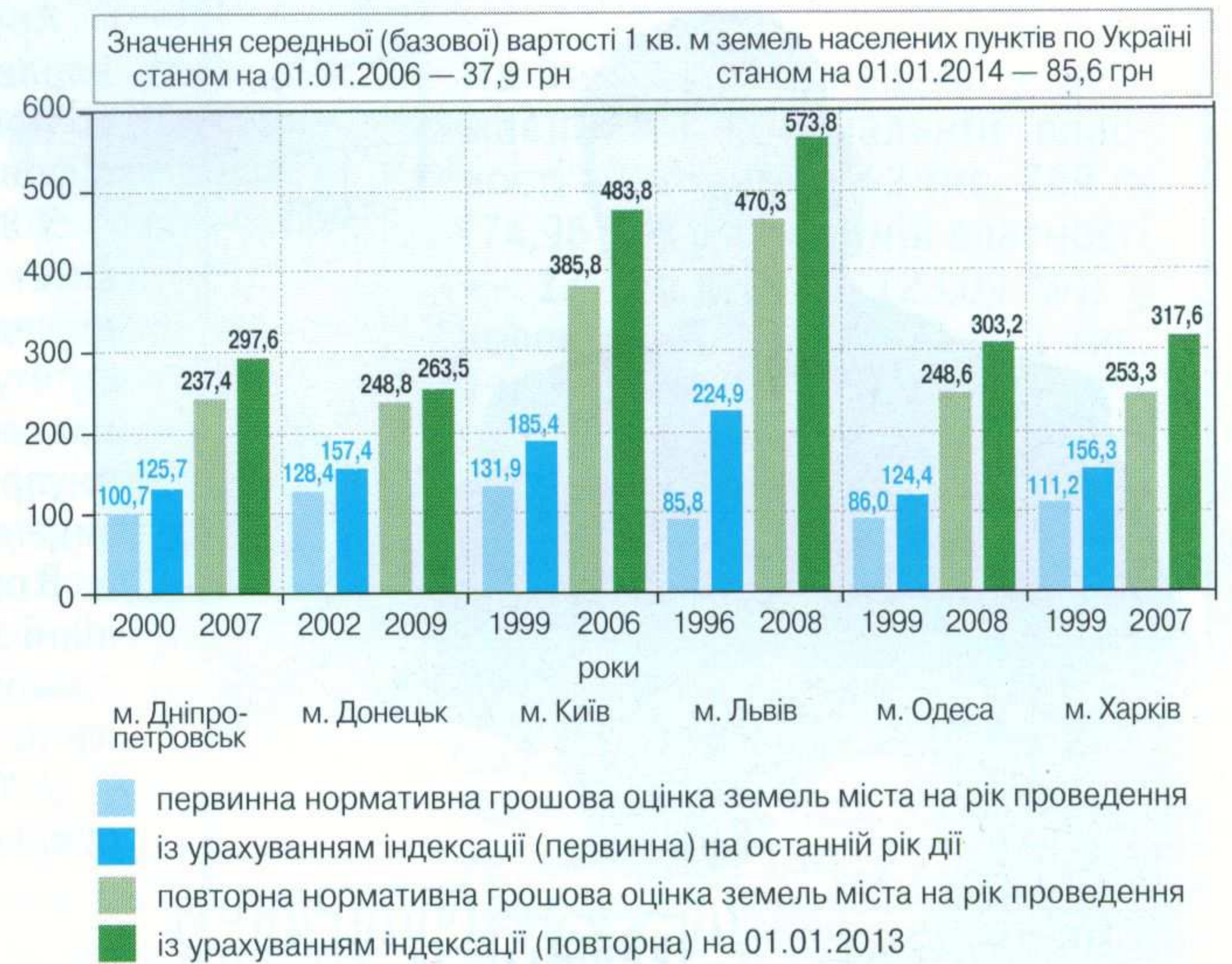
Наведені показники свідчать про зростання середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель населених пунктів при проведенні чергової нормативної грошової оцінки. Так, зростання середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель за зазначений період коливається від 1,7 рази в м. Донецьк до 2,6 рази в містах Києві і Львові.

По Україні середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населених пунктів (за даними Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів) зросла в 2013 році проти 2005 року на 47,7 грн за 1 кв. метр, або в 2,3 рази (Діаграма 8).

Динаміка надходжень від плати за землю свідчить про щорічне їх зростання. В 2012 році надходження від плати за землю зросли проти 2010 року на 3 млрд гривень, або в 1,3 рази, а проти 2011 року відповідно на 1,17 млрд гривень, або в 1,2 рази, що перевищило прогнозні показники (Діаграма 9).

Діаграма 7

ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ 1 КВ. МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, грн



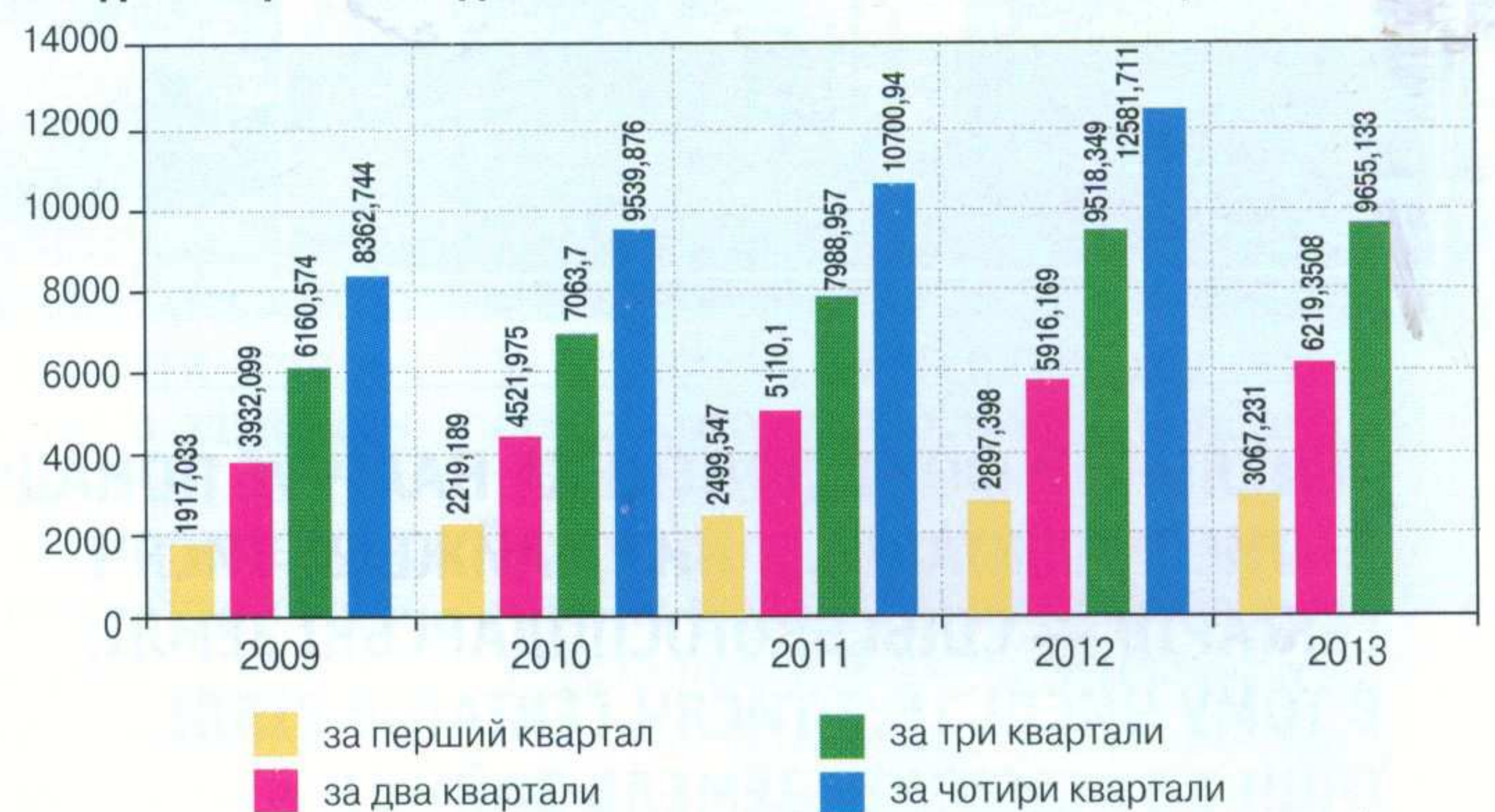
Діаграма 8

ДИНАМІКА СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ 1 КВ. МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ ЗА ПЕРІОД 2005-2013 рр., грн



Діаграма 9

ДИНАМІКА НАДХОДЖЕНЬ ВІД ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ДО МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ ЗА 2009-2013 РОКИ, млн грн



Вище наведене свідчить про потенціал нормативної грошової оцінки в частині позитивного впливу на соціально-економічний стан населених пунктів.

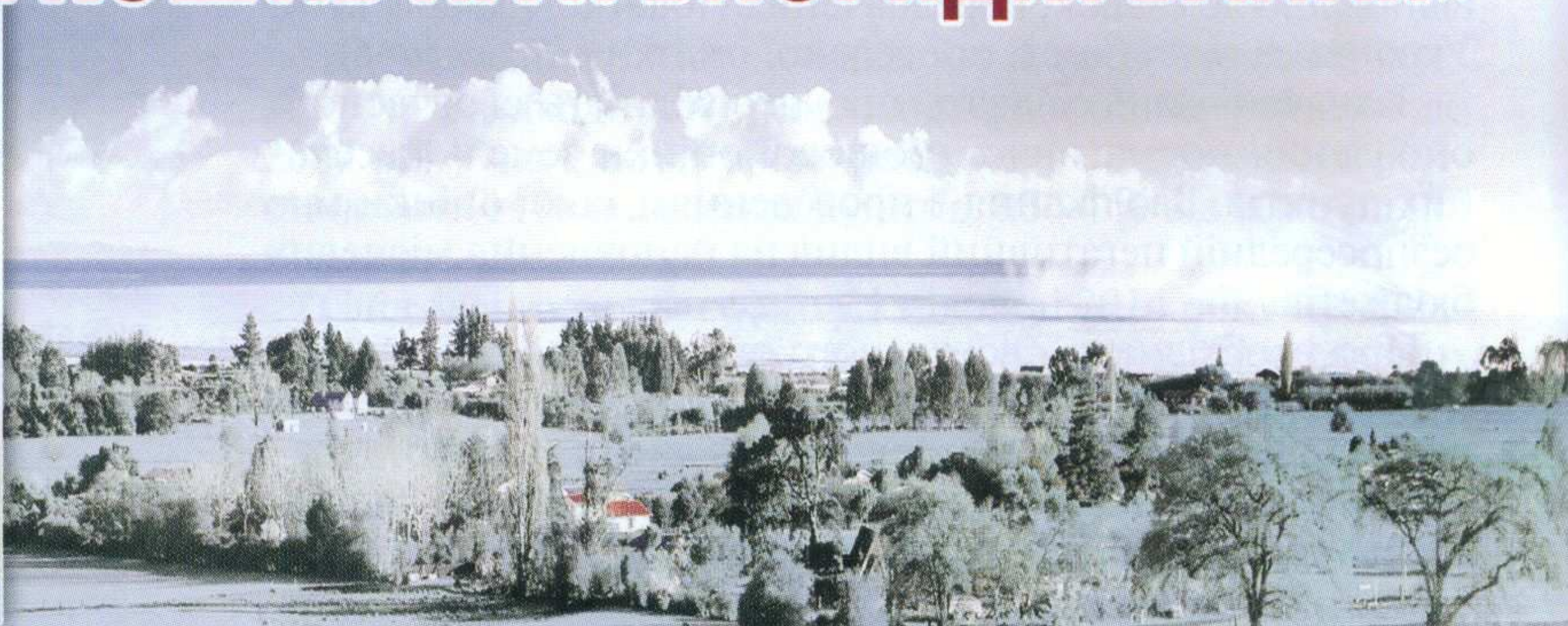
Держземагентство України разом з територіальними органами і надалі мають активно впливати на процес підтримання в актуальному стані нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.



Артем ЧАГАН:

«ЗЕМЛЯ – один з найпотужніших наповнювачів бюджету.

НЕ ТРЕБА ШКОДУВАТИ КОШТІВ НА ЇЇ ВПОРЯДКУВАННЯ»



ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД ДОНЕЦЬКА НАЛІЧУЄ ПОНАД 57 ТИСЯЧ ГЕКТАРІВ. З НИХ МАЙЖЕ 25 ТИСЯЧ ГЕКТАРІВ — СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ, В ТОМУ ЧИСЛІ 15,7 ТИСЯЧ ГЕКТАРІВ РІЛЛІ. ІНШІ 60 ВІДСОТКІВ ЗЕМЕЛЬ ЗАЙНЯТІ ПРОМИСЛОВОЮ ТА ЖИТЛОВОЮ ЗАБУДОВОЮ. ПРО ТЕ, ЯК ВИРІШУЮТЬСЯ ПИТАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В ТАКОМУ НЕОРДИНАРНОМУ МІСТІ, РОЗПОВІДАЄ НАЧАЛЬНИК УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У М. ДОНЕЦЬКУ АРТЕМ ЧАГАН.

Із дос'є:

Артем Чаган очолює управління Держземагентства у м. Донецьку з травня 2012 року.

Йому 31 рік. Народився у селищі Велика Новосілка Великоновосілківського району на Донеччині.

У 2004 році закінчив Донецький національний технічний університет за фахом «менеджмент організацій», у 2008-му — Інститут післядипломної освіти Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва за фахом «землепорядкування та кадастр», навчається у Дніпропетровському регіональному інституті Державного управління Національної академії Державного управління при Президенті України.

В органах земельних ресурсів працює з 2004 року: спочатку в управлінні з контролю за використанням та охороною земель, потім у відділі сільгоспземель головного управління земельних ресурсів Донецької області, на керівних посадах в управлінні землеустрою та охорони земель.

У 2010-2012 рр. працював помічником заступника голови Донецької облдержадміністрації, який опікувався питаннями земельних відносин.

— **А**ртеме Олександровичу, з якими найбільшими проблемами ваше управління стикалося у минулому році? І як їх вирішували?

— Труднощі були пов'язані із запровадженням нових законодавчих актів, зокрема, про розмежування земель, про кадастр, повністю змінилася процедура реєстрації земельних ділянок. Як відомо, реєстрація прав на земельні ділянки стала прерогативою Укрдержреєстру, нам залишилася реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Було проведено чимало спільних нарад, ми намагалися, насамперед, пом'якшити введення нових правил реєстрації для пересічних громадян, запобігти тяганині та зайвим «ходінням» по відомствах.

Донецька міська рада приділяє велику увагу земельним відносинам, у структурі виконкому утворено спеціальний профільний підрозділ. Щотижня у міській раді на апаратних нарадах за участі управління земельних ресурсів міськради, фахівців нашого управління, органів містобудування та архітектури, Укрдержреєстру вирішуються злободенні питання.

Наше управління бере активну участь у реалізації нововведень. Наприклад, під час впровадження програмного забезпечення Державного земельного кадастру — Національної кадастрової системи — саме донецькі державні кадастрові реєстратори одними з перших освоїли нову програму, завдяки чому ми у короткий термін розпочали надавати адміністративні послуги, а на селекторних нарадах консультували інших реєстраторів області.

— **Ви ще досить молодий керівник. Як склалися у вас стосунки з колективом? Чи вдавалися до кардинальних перестановок кадрів?**

— У працівниках я насамперед ціную знання, працездатність і бажання постійно вчитися. За півтора року відбулися деякі кадрові зміни: хтось пішов на підвищення, хтось звільнився. Дуже позитивним вважаю той факт, що за цей період ми прийняли на роботу більше десяти молодих спеціалістів, переважна більшість — це випускники профільної кафедри «Геоінформатики та геодезії» Донецького національного технічного університету.

— **Донецьк має непростий адміністративно-територіальний устрій. Це відбивається якимось чином на роботі вашої служби?**

— Складний адміністративний устрій має не тільки Донецьк, а й область у цілому. Так, із 45 адміністративно-територіальних одиниць 28 — це міста обласного значення. У Донецьку — діловому, промисловому центрі регіону — є

і чималі сільськогосподарські площі, і ліси. У нас нема Донецького району, тому все, що навколо забудови, також належить до території міста. За радянських часів у межах Донецької міськради було сім колгоспів, зараз працюють вісім великих сільськогосподарських підприємств.

Донецьк поділений на дев'ять адміністративно-територіальних районів. Крім того, в межах Донецької міської ради знаходиться місто Моспине, до складу якого, в свою чергу, входять ще одне селище та сім сіл, і селище Ларине, яке має у своєму складі ще одне село. В їхніх межах землями розпоряджаються Моспинська міськрада і Ларинська селищна рада відповідно, за межами цих населених пунктів — Донецька міськрада.

Такий складний адмінподіл дався взнаки, коли Донецька міськрада взялася встановлювати межі Донецька. От як бути з Моспиним, яке, повторюся, розташоване на території обласного центру, але має власну міськраду, свого міського голову, бюджет і навіть свій виборчий округ?

Або такий ще казус: обласна онкологічна клініка розміщена на самій межі Донецька і Макіївки, — тобто одна половина її будівлі в одному місті, інша — в другому.

— **А хто має поставити крапку у цих спірних питаннях?**

— Це мала б зробити адміністративно-територіальна реформа. Але не так просто змінити усталений за радянських часів адміністративний устрій. Моспине, наприклад, не включене до генерального плану Донецька, розробленого у 2010 році, воно має свій генеральний план. Остаточо це питання вирішуватиметься Верховною Радою на підставі розробленого проекту землеустрою про встановлення і зміни меж міста Донецька, на розробку якого, до речі, у 2013 році Донецька міськрада виділила 1,5 млн гривень.

Щодо онкологічної клініки, то уже є домовленість з Макіївсь-

МОВОЮ ЦИФР

■ На території Донецька у державній та комунальній власності знаходиться 42 тис. 769 га (74,96 %); у приватній власності — 13 тис. 169 га (23,09 %); у колективній власності — 1 тис. 114 га (1,95 %).

■ У власності і користуванні громадян знаходиться 13 тис. 250 га (23,22 % від загальної площі). Заклади, установи, організації займають майже 5 тис. 186 га або 9,09 %.

Промислові та інші підприємства — майже 7 тис. 227 га або 12,66 %.

кою міською радою про включення цієї території в межі обласного центру.

Загалом площу Донецька передбачається збільшити майже на 400 гектарів. У переважній більшості йдеться про упорядкування земельнокористувань, що склалися, — десь гаражний чи садівницький кооператив розрісся, десь кладовище «захопило» прилеглі землі. Незабаром плануємо вийти вже з готовими матеріалами на сесію міськради.

— **Що, на вашу думку, ще потребує уваги з боку місцевої влади?**

— Не менш важлива проблема — освоєння коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Вони можуть використовуватися виключно на визначені законом заходи з охорони земель та землеустрою. Ми вважаємо, що потрібно розширити коло їх призначення.

Торік, з урахуванням пропозицій нашого управління, міська рада виділила майже мільйон гривень із цих коштів на проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення. Це вкрай важливо зробити, оскільки назріла необхідність актуалізувати

відомості про земельні ділянки, накопичені за двадцять років земельної реформи.

Не шкодує місто грошей і на інвентаризацію земель парків та скверів, вже встановлено їхні межі на площі понад 400 гектарів.

Усі ці заходи реалізуються в рамках Програми розвитку земельних відносин та охорони земель на 2011-2015 рр. завдяки тому, що з міського бюджету виділяються чималі кошти.

— Чи багато людей до вас звертається зі скаргами на те, що на публічній кадастровій карті не знайшли свою ділянку або що знайшли її на чужому полі? Якщо звертаються, то як вирішуєте ці питання?

— Є такі випадки. Їх переважна більшість стосується земельних ділянок, право на які посвідчено до 2004-го року, тобто коли видавалися державні акти на земельні ділянки старого зразка. Зараз власники приходять із тими документами, щоб присвоїти кадастровий номер, і раптом з'ясовується, що чийсь будинок знаходиться на чужій земельній ділянці або що чиясь земельна ділянка «заповзає» на сусідню. У такому разі ми, насамперед, розшукуємо ту землепорядкову організацію, яка виготовляла документацію із землеустрою і намагаємося знайти вихід із ситуації.

Відповідно до закону виправляти помилки має той, хто їх допустив. Але нерідко організація-розробник вже припинила свою діяльність. Чому ж має потерпати

невинна людина, яка свого часу заплатила чималі гроші за виготовлення документів?

На мою думку, вирішити це гостре питання можна було б шляхом створення гарантійного фонду, акумулювавши частину коштів від сплати за реєстрацію земельних ділянок і використавши їх для наповнення Національної кадастрової системи та внесення виправлень і змін до її відомостей. Відомо, що земля — один з найпотужніших наповнювачів бюджету. Не треба шкодувати коштів на її впорядкування.

— А з якого приводу люди звертаються найчастіше?

— Звернень громадян, як для міста-мільйонника, не так вже й багато — понад 120 за рік. Можливо, це завдяки тому, що прийом ведемо щодня, включаючи суботу. Землепорядники закріплені за районами міста, так само і державні кадастрові реєстратори. Саме до реєстраторів звертається більшість відвідувачів, переважно з питаннями про присвоєння кадастрових номерів.

За 2013 рік маємо 11 тисяч листів вхідної кореспонденції і 10 тисяч вихідної. Чимало серед них запитів правоохоронних і контролюючих органів.

Але основна увага у нашій роботі приділяється наданню адміністративних послуг. У минулому році зареєстровано 4153 земельні ділянки, надано 2103 витягів з Державного земельного кадастру.

— Що у планах на новий рік?

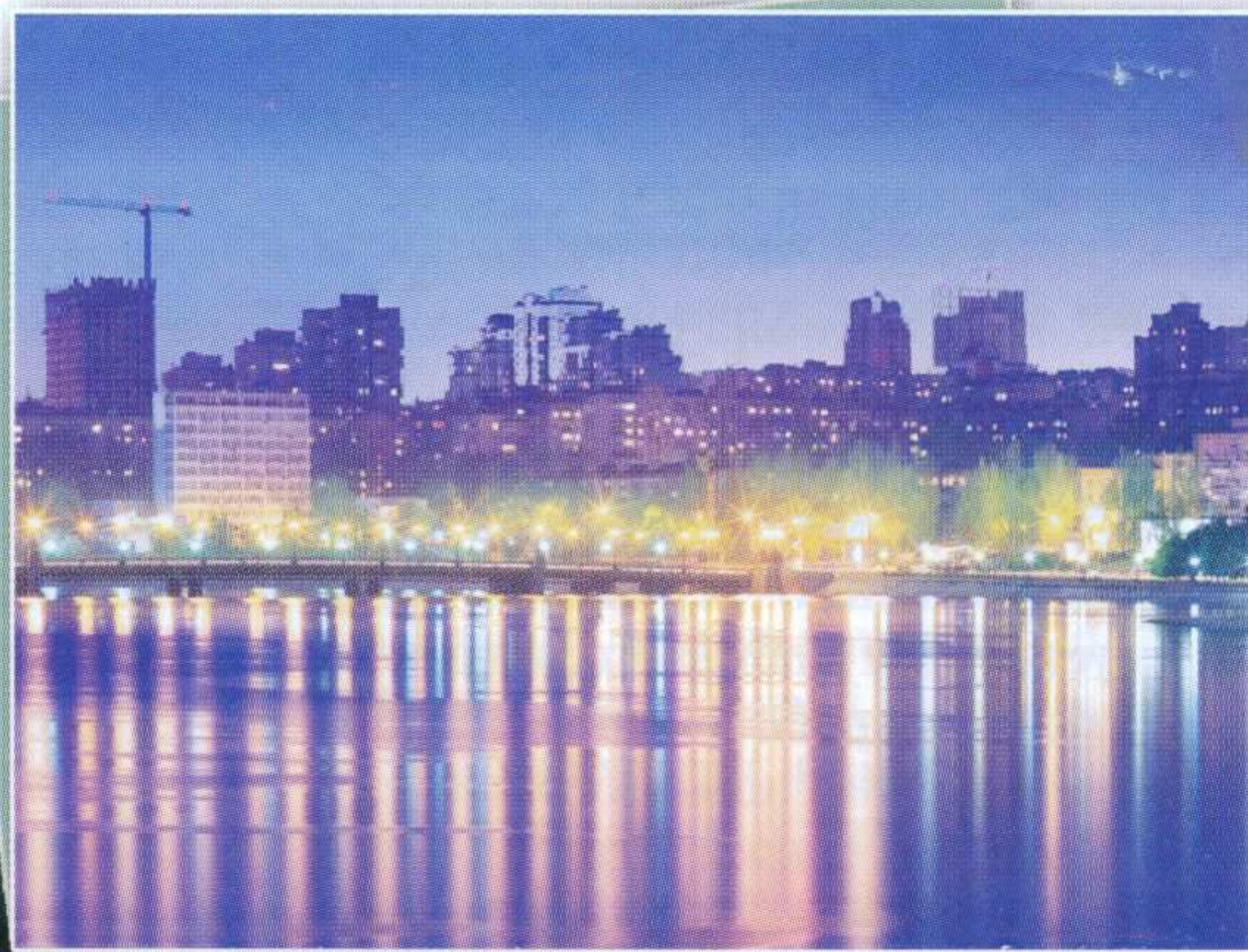
— Будемо наповнювати Державний земельний кадастр, оновлювати планово-картографічні матеріали, складати проекти землеустрою, здійснювати інвентаризацію земель міста.

Один із нових і водночас основних напрямків роботи у 2014 році — земельні аукціони. Перша ділянка площею 5,8 га продана напередодні новорічних свят, 30 грудня. За 18,5 мільйона гривень її придбало ТОВ «Епіцентр К». Отже, у місті скоро з'явиться сучасний торгово-розважальний центр.

Нинішнього року планується виставити на торги дев'ять земельних ділянок, на вісім з них уже розроблено проекти землеустрою. На підготовку, організацію та проведення аукціонів з місцевого бюджету передбачено 700 тис. грн. Прогнозований обсяг коштів, які надійдуть до бюджету після проведення аукціонів, — понад 67 мільйонів гривень. Наше місто цікаве для інвесторів, тому сподіваюся, що аукціони стануть потужним джерелом для поповнення міського бюджету.

Інтерв'ю провели
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО.

Донецьк



Роман КУРИЛЬЦІВ,
кандидат економічних наук,
доцент Львівського національного
аграрного університету

ІНТЕГРОВАНЕ УПРАВЛІННЯ СУКУПНИМ КАПІТАЛОМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЯК ОСНОВА СТАЛОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

УДК 332.2

У сучасних умовах розвитку суспільства питання ефективності використання капіталу набуває великого значення, оскільки значною мірою впливає на сучасний розвиток економіки, яка характеризується екологічною розбалансованістю, що зумовлює негативні зміни в природному довіллі та знижує рівень добробуту людей.

Територіальна організація суспільства завжди мала важливе значення у вирішенні економічних, соціальних, містобудівних, екологічних проблем будь-якої держави. З нею пов'язано вирішення завдань щодо освоєння нових і вдосконалення обжитих територій, розселення, використання природних ресурсів, розміщення промисловості, організації транспортних зв'язків, збереження культурної спадщини та багатьох інших [2, с. 55].

Відомо, що земля слугує людині не тільки як основний засіб виробництва в сільському господарстві, а й виступає територіальним базисом для накопичення інших благ — майнових, соціальних, культурних та інших. Землекористування посідає центральне місце у системі знань за будь-якого суспільного устрою. Ще економіст Кене стверджував: «Бідні

селяни — бідне королівство, бідне королівство — бідний король».

Тому дослідження процесу управління сукупним капіталом з урахуванням усіх особливостей землекористування є вкрай важливим для стратегічного планування процесів територіального розвитку та досягнення економічних, екологічних та соціальних цілей сталого розвитку.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

У ринковому середовищі багатofункціональність землі зростає. Вона як екосистема відіграє важливу екологічну функцію, як верхній родючий шар — економічну, як поверхня нашої планети — просторову, як місце буття людини — соціально-культурну. Основи формування і функціонування земельного капіталу в Україні досліджені А.М. Третьяком [5]. Однак на сьогодні залишається малодослідженим питання управління сукупним капіталом землекористування, яке в умовах пошуку шляхів залучення додаткових активів для його сталого територіального розвитку є надзвичайно актуальним.

Метою статті є обґрунтування організаційної структури інтегрованого управління сукупним капіталом землекористування та розкриття системи заходів його здійснення для досягнення сталого територіального розвитку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Альфред Маршал, основоположник неокласичної економіки, розглядає капітал «як частину благ, яка необхідна для отримання нових благ».

У свою чергу, благо — це субстанція матеріального і нематеріального характеру, яка здатна задовольнити матеріальні і духовні потреби людини. Саме життєві та трудові блага і представляють собою капітал [5, с. 32].

На підтвердження цього наведемо визначення В.А. Каменецького та В.П. Патрікеєва, які розглядають капітал як сукупність благ, якими розпоряджається людина (або які вона може використати) і які являють собою природну енергію в різних формах, людські здібності (знання, якості) і упредметнене багатство, раніше вироблене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів та інформації. Виходячи із наведеного визначення капіталу та погоджуючись, що сукупний капітал складається із капіталів різного походження і є сукупністю благ, в таблиці 1 наведено авторське бачення типів капіталу та розкрито їхні основні характеристики.

Як бачимо з табл. 1, сукупне поняття капіталу значно розширилося і з-поміж майнового, природного, фінансового та людського чітко виокремлюються земельний, інтелектуальний, соціальний, культурний та політичний капітали.

До *земельного капіталу* ми відносимо земельні ділянки та землекористування, що перебувають на різних правах власності людини (групи людей) та забезпечують потік земельних (економічних, екологічних, соціальних) благ.

До *інтелектуального капіталу* ми відносимо знання (інформація) та інновації. На відміну від людського капіталу, який асоціюється з індивідуумом, інтелектуальний капітал може існувати відокремлено від людини (в друкованому або електронному вигляді).

Соціальний капітал є «невидимою» цінністю суспільства, яка базується на відносинах між людьми. Він включає інститути, відносини, ставлення та цінності, які координують взаємодію між людьми та сприяють економічному й соціальному розвитку. Однак соціальний капітал — це не просто сукупність інститутів, які підтримують і фінансують суспільство, він є свого роду «клеєм», який об'єднує ці інститути [4, с. 116].

Обсяг соціального капіталу, який є у наявності агента, залежить від розміру мережі зв'язків, які він може ефективно мобілізувати для доступу до ресурсів.

Культурний капітал концентрує досвід поколінь, їхні знання, уміння та навички. Культурний рівень громадян значною мірою визначає економічні досягнення суспільства, його соціально-політичну, ідеологічну, освітню і духовно-моральну структуру.

Більшість типів капіталів є змінними активами, що можуть примножуватися або зменшуватися залежно від форми та типу землекористування (рис. 1). Адже землекористуванню, як зазначає А.М. Третьак, притаманні економічні, культурно-освітні, морально-етичні, організаційні, політичні, соціальні, юридичні, екологічні та інші аспекти [6].

Табл. 1.

ОСНОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТИПІВ КАПІТАЛУ (БЛАГ)

Тип капіталу	Характеристики
Природний капітал	Природний капітал — запас природно-ресурсного потенціалу біогеоценозу (наземної екосистеми), що забезпечує потік економічних та екологічних благ [1].
Земельний капітал	Земельний капітал — це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура та ін.), що нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації [5, с. 40].
Людський капітал	Прикладом людського капіталу може бути рівень освіти, професійної підготовки, творчі здібності та робоча сила. Інвестиції в людський капітал розглядаються «як покращення навиків, знань та людського здоров'я, що сприяє підвищенню грошового або фізичного прибутку» [7].
Інтелектуальний капітал	Румер розглядає його природу як «неконкурентний» («nonrival») [9]. Прикладом можуть бути інноваційні проекти, методики володіння якими одним агентом не знижує їх практичного значення для іншого.
Майновий капітал	Включає вироблені ресурси, створені в результаті трудової діяльності, які використовуються для виробництва товарів та послуг (будинки, обладнання, інфраструктура (дороги)).
Фінансовий капітал	Гроші та інші ліквідні фінансові активи, що можуть бути продані або конвертовані в гроші (державні цінні папери, кредити, іпотечні закладні та ін.).
Соціальний капітал	Соціальний капітал у розумінні Патнама означає такі риси соціальної організації, як довіру, норми та групи людей, які сприяють поліпшенню ефективності діяльності суспільства через полегшення координування колективних дій [8].
Культурний капітал	Культурний капітал — це мовна і культурна компетенція людини, багатство у формі знання або ідей, які характеризують установлений соціальний порядок, що існує в суспільстві.
Політичний капітал	Проявляється у можливостях аграрного лобі — власників агрохолдингів — впливати на розподілення ресурсів.

Поняття капіталу взагалі невід'ємне від власності, бо водночас становить сутність і форму її вартості [3, с. 233]. Тому право володіння, розпорядження чи користування слід розглядати як правомочність фізичної або юридичної особи щодо використання усіх активів, які поширюються на простір над та під поверхнею земельної ділянки (землекористування).

Також зрозуміло, що виключне споживання призведе до зниження сукупного капіталу землекористування, тоді як інвестиції забезпечать його зростання.

Інвестування в різні форми капіталу є необхідною умовою сталого економічного розвитку регіону та країни в цілому. І тут мова не повинна йти тільки про фізичний (матеріальний) та природний капітал. Адже, за даними Світового банку, їхня сумарна частка коливається в межах 15-20 % сукупного капіталу для розвинених країн та менше 50% для України (табл. 2).

Підвищення сукупного капіталу землекористування вимагає інтегрованого підходу до управління ним. Тобто актори (уряд, місцеві органи влади, бізнес-середовище, громадські організації, місцеві жителі), приймаючи те чи інше рішення, повинні безпосередньо впливати на сукупний капітал землекористування як основи територіального розвитку та сприяти досягненню сталого розвитку як закономірного результату раніше прийнятих рішень (рис. 2).

Як видно з вищенаведеного рисунка, основний вплив на прийняття рішень повинні мати «ендогенні актори» — місцеві жителі, громадські організації, місцеві органи влади, які повинні враховувати інтереси бізнес-середовища та діяти узгоджено із вищими рівнями системи — регіональною та національною — щодо управління сукупним капіталом у сфері використання та охорони земель для досягнення сталого територіального розвитку землекористування.

Ці рішення мають прийматися з урахуванням економічного, інституціонального, просторового та

технологічного контексту. Тобто, вони повинні відповідати існуючим ринковим відносинам, які покликані максимально повно враховувати специфіку й особливості діяльності територіального економічного простору та базуватися на інноваційних технологіях організації використання земель.

Не менш важливим під час прийняття рішень є врахування цілей галузевих політик та соціально-економічних програм розвитку регіонів, що забезпечить поступальне вирішення соціальних, економічних та екологічних проблем визначеної території.

Рис. 1.

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЯК ПРОСТОРОВИЙ БАЗИС НАКОПИЧЕННЯ КАПІТАЛУ



Табл. 2.

Країни світу	Національне багатство		В тому числі по видах капіталу					
	всього*, трлн дол.	на душу населення, тис. дол.	Немайновий капітал		Майновий капітал		Природний капітал	
			всього, трлн дол.	% від національного багатства	всього, трлн дол.	% від національного багатства	всього, трлн дол.	% від національного багатства
США	219,682	734,195	185,922	84,6	29,633	13,5	4,097	1,9
Росія	10,493	73,166	3,486	33,2	2,534	24,1	4,481	42,7
Польща	5,318	135,940	4,195	78,9	0,783	14,7	0,339	6,4
Україна	1,394	29,322	0,728	52,2	0,341	24,5	0,324	23,3
Сукупний по світу	709,715	115,484	541,505	76,3	124,583	17,6	43,627	6,1

* розраховано автором без врахування чистих іноземних активів (Net Foreign Assets)

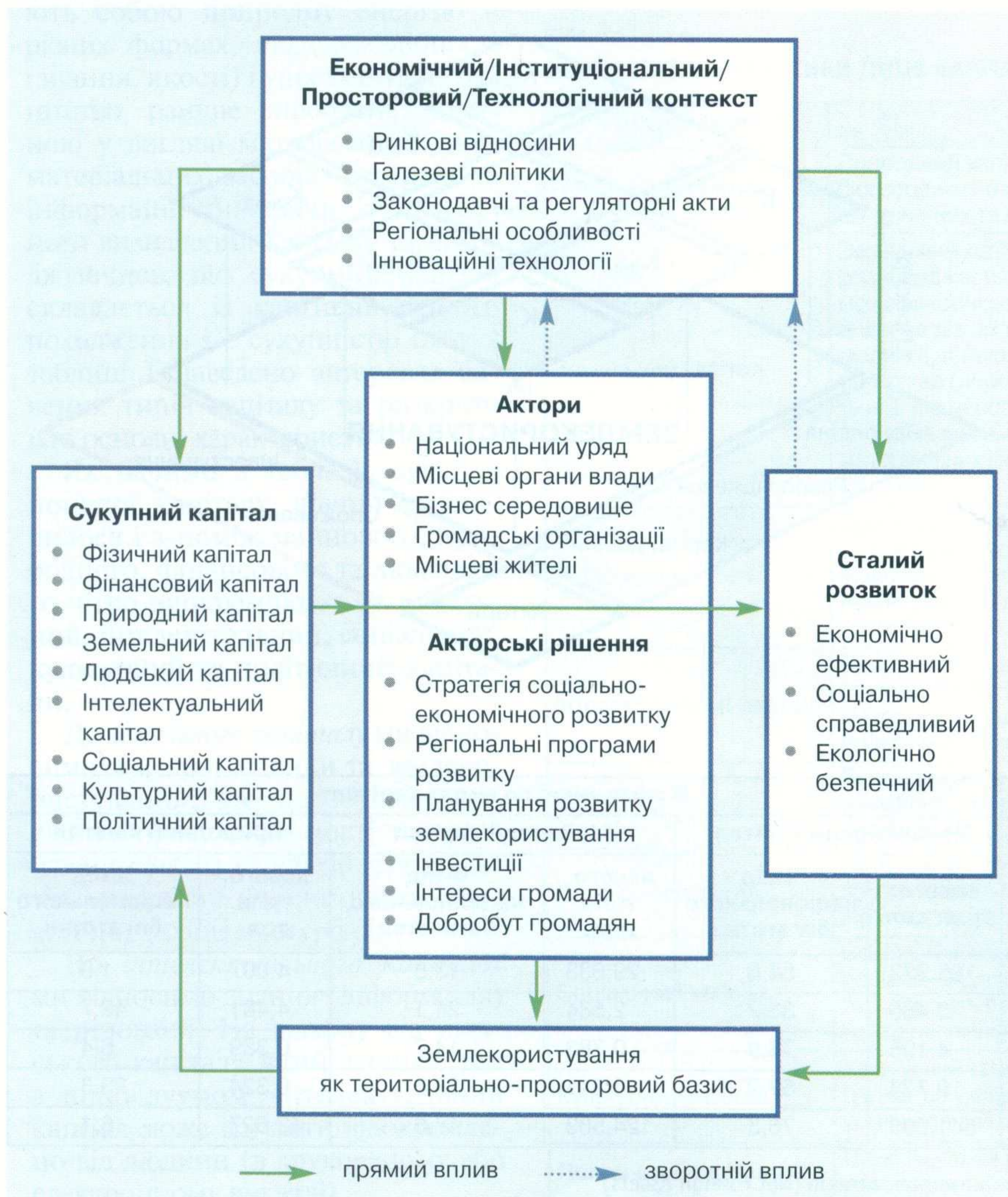
ВИСНОВКИ

Ефективне управління сукупним капіталом у системі землекористування дозволить вирішити низку нагальних проблем, що існують сьогодні на місцевому рівні. А раціональне його споживання сприятиме зменшенню безробіття, підвищенню стандартів життя та збільшенню доходів місцевих жителів, відновленню природних ресурсів та покращенню умов проживання на даній території як для нинішнього, так і прийдешніх поколінь.

І тут мова повинна йти про інвестування не лише у фізичний (матеріальний) капітал. Вкрай важливо інвестувати у земельний, людський, інтелектуальний, соціальний, культурний капітали для підвищення сумарного блага територіального землекористування та досягнення сталого розвитку на всіх рівнях інтегрованої системи його управління. Адже капітал спроможний генерувати прибуток, який, у свою чергу, сприятиме збільшенню самого капіталу в часовому проміжку.

Рис. 2.

ІНТЕГРОВАНЕ УПРАВЛІННЯ СУКУПНИМ КАПІТАЛОМ ЯК ОСНОВИ СТАЛОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ



Література

1. Гринів Л.С. Екологічно збалансована економіка: проблеми теорії: Моногр. / Л.С. Гринів. Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 2001. — 240 с.
2. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: Моногр. / О.С. Дорош. — Х.: Гринь Д.С., 2013. — 434 с.
3. Новоторов О.С. Економіка землегосподарування: теорія, методологія / За заг. ред. акад. НАН України Б.М. Данилишина. — РВПС України НАН України. — Київ: ТОВ «ДКС центр», 2009. — 628 с.
4. Основи сталого розвитку аграрного сектора / За заг. ред. Я. Сансебе, Т.М. Димань. — Біла Церква, 2010. — 300 с.
5. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Моногр. / А.М. Третяк. — Львів: Сполом, 2011. — 520 с.
6. Третяк А.М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: навч. посіб. / А.М. Третяк. — К.: Аграрна наука, 2002. — 280 с.
7. Becker, G. 1993. Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis, with Special Reference to Education. Third Edition. University of Chicago Press.
8. Putnam, R. 1993. «The prosperous community: social capital and public life,» The American Prospect 4 (13): 35-42.
9. Romer, P. 1990. «Endogenous technological change,» Journal of Political Economy 98 (5, part II): S71-S102.

ИНТЕГРИРОВАННОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОВОКУПНЫМ КАПИТАЛОМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАК ОСНОВА УСТОЙЧИВОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Курильцев Роман

В статье предложена организационная структура интегрированного управления совокупным капиталом землепользования, а также раскрыта система мер его осуществления для достижения целей устойчивого территориального развития.

Ключевые слова: интегрированное управление, благо, агенты, совокупный капитал, землепользование, устойчивое территориальное развитие.

* * *

Курильцев Роман Михайлович, кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра Львовского национального аграрного университета, kuryltsiv@ukr.net

INTEGRATED GOVERNANCE OF TOTAL CAPITAL OF LAND USE AS A BASIS OF SUSTAINABLE TERRITORIAL DEVELOPMENT

Kuryltsiv Roman

It is proposed organization structure of integrated governance of aggregate capital of land use and expanded arrangements system of its realization for achievement of sustainable territorial development aims.

Keywords: integrated governance, wealth, agents, total capital, land use, sustainable territorial development.

* * *

Roman Kuryltsiv, candidate of economic sciences, associate professor, Lviv national agrarian university, kuryltsiv@ukr.net

СКЛАДОВІ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ ЕКОЛОГІЧНОГО РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Обґрунтовано складові системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування в Україні, зокрема: охорона та збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу, ринкова вартість землекористування й загальна економічна цінність природних ресурсів, інститут обмежень у використанні земель.

Ключові слова: земельна політика, державне адміністрування, екологічний розвиток землекористування, ринкова вартість землі.

Валентина ДРУГАК,

доктор економічних наук, професор кафедри екології та економіки землекористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління Мінприроди України

Економічні зміни в Україні, що відбулися за останні роки, значно вплинули на структуру, характер і тенденції землекористування. Однак об'єктивно слід визнати, що заходи земельної реформи не вирішили поставлених завдань щодо створення системи раціонального використання та охорони земель. Через відсутність цілісної земельної політики, належної законодавчої бази, ефективного державного регулювання земельне питання стало вкрай політизованим, а шляхи переходу землі до ефективних користувачів практично заблоковано.

Україна має у своєму розпорядженні величезні земельні активи, площа яких становить 60 млн га. На жаль, земля як фактор економічного росту і як природний ресурс дотепер залишається недооціненою. Такий стан багато в чому обумовлений сформованою неринковою системою земельних відносин і методів їх регулювання, які не дозволяють забезпечувати ефективне використання земельних ресурсів країни.

Метою статті є обґрунтування основних складових системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Останнім часом на Заході все ширшого розвитку набувають підходи, спрямовані на вирішення екологічних проблем способами, які пов'язані з використанням земельної власності з урахуванням факторів навколишнього середовища й дотриманням екологічних вимог. У нашій країні цей напрямок поки що не розвивається. Економічні методи, які дозволяють зберігати екологічний потенціал території при використанні землі, не тільки не набули поширення, але й згортаються у зв'язку з руйнуванням, що відбувається останнім часом, на державному рівні основних економічних і суспільних інститутів охорони земель (*зниження статусу державної участі в заходах із охорони земель, ефективного контролю за використанням і охороною земель; зростання корупційності державної експертизи землевпорядної документації, а також відсутність суспільної екологічної експертизи*). Водночас у всіх розвинених країнах (Євросоюз, США та ін.) існують певні державні й суспільні інститути, які забезпечують збалансований розвиток території в інтересах усього населення, при цьому дотримуються права власності й надаються додаткові гарантії особам, чий інтерес безпосередньо зачіпаються прийнятими землевпорядними чи містобудівними рішеннями в сфері використання земель.

Для дотримання балансу інтересів при використанні землі суспільством в особі держави або місцевих громад установлюються певні правила землекористування, які закріплюються відповідними правовими нормами; здійснюється державне й муніципальне адміністрування землекористування. Норми екологічного характеру стають визначальними в регулюванні землекористування.

У країнах з ринковою економікою використання землі регу-

люється методами ринкового характеру, заснованими на застосуванні різних економічних стимулів і санкцій, що дозволяють впливати на землекористувачів з необхідною для суспільства метою. Досягати цілі також допомагає потужний суспільний інститут, створений Орхуською конвенцією (*конвенція Європейської Економічної Комісії ООН «Про доступ до інформації, участі громадськості в прийнятті рішень і доступі до правосуддя з питань, що стосуються навколишнього середовища», підписана 38 країнами у м. Орхусі в Данії 25 червня 1998 р. на 4-й Конференції міністрів навколишнього середовища європейських країн у рамках Процесу «Навколишнє середовище для Європи»*), відповідно до якої громадяни мають право доступу до інформації на ранніх стадіях прийняття рішень про використання й забудову території. У країнах, де відсутній розвинутий інститут власності на землю і ринковий оборот прав власності на землю, держава диктує порядок використання землі й регламентує процеси землекористування суворими адміністративними нормами й правилами.

Така модель регулювання землекористування донедавна була характерна й для нашої країни. Але останнім часом під впливом фінансових інтересів, пов'язаних з перетворенням землі в реальний капітал, вона зазнає серйозних змін. Через суперечливість земельного законодавства і фактичну відмову від системи містобудівного й природоохоронного регулювання землекористування, що діяла раніше (*припинення розробки схем та проектів землеустрою; внесення змін у Лісовий кодекс України, які створили колізії в земельному законодавстві щодо поняття «земельна ділянка» та «лісова земельна ділянка», і дозволяють забудову цінних природоохоронних лісів; відсутність закону про планування використання землі (зонування земель за їх категоріями); відсутність законодавчих норм, що визначають обов'язковим*

землеустрій на територіях сільських (селищних) рад; відсутність чітких правил одержання дозволу на забудову сільськогосподарських угідь та ін.), останнім часом відбуваються процеси зниження ефективності сільськогосподарського і природоохоронного землекористування та державного контролю за використанням землі. Система державного регулювання землекористування перестає виконувати функції, спрямовані на збереження екологічного й природно-ресурсного потенціалу та захист інтересів населення, що виражається в спробах розміщення «брудних», природоємких або природоруйнівних виробництв на територіях, які є місцями відпочинку населення, а також на територіях, що виконують природоохоронні функції й мають значний рекреаційний потенціал. Інтереси місцевого населення при цьому, звичайно, ігноруються.

Разом з тим, у регіонах, де цінні землі або території стають інвестиційно привабливими (*Чорноморське узбережжя, Київ та приміські райони Київської області, карпатський регіон та ін.*), місцеві органи влади починають усвідомлювати, що збереження екологічного потенціалу й раціональне використання землі можуть принести досить відчутні доходи. У свою чергу, населення починає активно протестувати проти таких планів освоєння території, які можуть нанести істотні екологічні та соціально-економічні збитки місцевим природним ресурсам і здоров'ю населення.

Це свідчить про те, що в умовах здійснення земельної реформи й переведення все більших площ земель із державної в приватну власність громадян і юридичних осіб з'являється нагальна потреба в розвитку суспільних інститутів адміністрування землекористування, які дозволяють:

- а) знаходити баланс різних інтересів;
- б) вирішувати природоохоронні проблеми на землях, що перебувають у приватній власності.

Для зняття протиріч між короткотерміновими економічними вигодами й довгостроковими завданнями економічного росту й сталого розвитку потрібна розробка й впровадження особливих економічних і правових механізмів, що стимулюють ощадливе і невиснажливе землекористування або стале землекористування. Для вироблення сучасних прикладних методів адміністрування землекористування, які враховують зміни, що відбулися в сфері землекористування та земельних відносин, доцільно скористатися як закордонним досвідом, так і вітчизняними напрацюваннями, створеними в радянський період.

У країнах з розвиненим земельним ринком і ринком нерухомості вироблений досить широкий спектр економічних та правових технологій, спрямованих на охорону цінних сільськогосподарських і природоохоронних земель, історичних і просто гарних ландшафтів. Огляд закордонного досвіду свідчить, що існування різноманітних форм власності на землю супроводжується розвитком гнучкого правового регулювання землекористування, пов'язаного, в основному, з обмеженням прав власника, землекористувача.

Зростає в останні десятиліття розуміння необхідності охорони цінних природних комплексів визначає розвиток як ринкових, так й адміністративних методів впливу на землекористувачів. Поєднання двох підходів — ринкового й адміністративного — призводить до того, що найважливіші питання регулювання землекористування здійснюються на економічній основі. Для стимулювання здійснення конкретних планів і програм землекористування застосовується гнучка система економічного примусу у вигляді встановлення податкових пільг, цільових кредитів, штрафів, компенсацій, викупу земель й інших видів впливу на землевласників.

В основі методів економічного впливу на приватних власників лежить оцінка ринкової вартості земельних ділянок та іншого нерухомого майна конкретних землекористувачів, оцінка збитків, завданих у результаті впливу на навколишнє середовище, й оцінка вартості природних благ або еко-

системних послуг — властивостей і функцій живої природи, що мають соціальне, екологічне й природоохоронне значення. Вартісна оцінка останніх являє собою проблему, оскільки більшість екологічних послуг перебувають поза ринком й прямі дані про їхню вартість відсутні.

Для вирішення цієї проблеми сучасною економічною теорією в 1990-і роки була розроблена й на цей час одержала світове визнання концепція загальної економічної цінності природи («Total Economic Value», скорочено TEV), що полягає в підсумовуванні ринкових і неринкових показників цінності природи:

$$TEV = UV + NUV [2]$$

Цінність використання (UV) є сумою чотирьох доданків:

$$UV = DV + IV + OV + QOV,$$

- де DV — цінність прямого використання;
 IV — цінність непрямого використання;
 OV — цінність відкладеної альтернативи;
 QOV — цінність квазівідкладеної альтернативи.

Цінність невикористання (NUV) визначається сумою цінності існування (EV) і цінності спадкування (BV).

У нашій країні відсутнє застосування такої методології. Питання про визнання сучасної методології економічної оцінки неринкових благ природи на офіційному рівні не тільки не розглядається органами, відповідальними за розвиток оцінної діяльності в країні, але навіть не включається в найближчі й віддалені плани. У цей час екосистемні послуги залишаються неоціненими, що призводить до втрати їх.

Перехід на сучасні методи управління землекористуванням дозволить реалізовувати принципи сталого розвитку й зберегти навколишнє середовище при одночасному підвищенні ефективності використання інвестиційно привабливих земель. До таких методів належать:

- здійснення зонування земель за їх категоріями;
- встановлення земельних платежів, які дозволяють вилучати земельну ренту й ренту від використання асиміляційного потенціалу;

- стягнення сум, адекватних витратам на відшкодування заподіяного екологічного збитку;
- економічне обґрунтування різних варіантів розвитку системи землекористування й прийняття рішень щодо дозволу або відхилення інвестиційних проєктів.

Перехід до сталого землекористування може бути здійснений у рамках створення системи державного регулювання (адміністрування) екологічного розвитку землекористування, яка полягає у створенні й застосуванні на практиці єдиних методичних принципів проведення земельної й природоохоронної політики.

В основу земельної політики щодо створення системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування мають бути покладені такі положення:

- 1) питання охорони земель та довкілля повинні вирішуватися методами земельної й містобудівної політики щодо адмініст-

- рування екологічного розвитку землекористування;
- 2) збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу повинні ув'язуватися із збільшенням віддачі (доходів держави, місцевого самоврядування) від землекористування;
 - 3) основними критеріями ефективності землекористування мають стати ринкова вартість землі й загальна економічна цінність природних ресурсів, а також потенційні збитки громад різного рівня, спричинені заподіянням екологічного збитку. Для їхнього визначення необхідне удосконалення методології оцінки землі, природних ресурсів й екологічних функцій екосистем;
 - 4) умови землекористування повинні бути жорстко обмежені вимогами охорони довкілля й покращення добробуту людей, які проживають на відповідній території;
 - 5) поставлених цілей екологічно орієнтованої земельної політики домагатися землевпорядниками та економічними методами, що базуються на зонуванні земель за типами землекористування та їх землеустрої, встановленні земельних платежів, адекватних земельній ренті, ренті від використання асиміляційного потенціалу (плата за забруднення) і відшкодуванні заподіяного екологічного збитку.

Основними інструментами адміністрування землекористування, що забезпечують збереження й відновлення природного потенціалу, є економічні й правові, які спонукають землекористувачів відновлювати порушені та деградовані землі й родючість ґрунту для виробництва якісної сільськогосподарської продукції.

Позитивним моментом, що дозволить реалізувати основні концептуальні положення запропонованої моделі еколого-економічного державного адміністрування землекористування, уже сьогодні є серйозне удосконалення правової бази, прийняття змін і доповнень до низки законів (*Земельний кодекс України, Закони України «Про охорону земель», «Про природно-заповідний фонд» й ін.*), які будуть спрямовані на перехід до ринкових механізмів державного адміністрування землекористування. Негативним моментом і найбільш істотним обмеженням застосування запропонованої моделі адміністрування землекористування є розповсюджене наразі використання нормативних вартісних показників, заснованих на застосуванні встановлених у нормативних актах величин або коефіцієнтів, що є константами, а не методів оцінки ринкової вартості. Зокрема, такими є нормативна грошова оцінка землі, різні ставки платежів за природні ресурси, такси для обчислення розміру відшкодування екологічного збитку.

Висновки

Основними складовими системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування в Україні є:

- охорона та збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу;
- ринкова вартість землекористування й загальна економічна цінність природних ресурсів;
- інститут обмежень та обтяжень у використанні земель.

До основних інструментів системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування пропонується віднести:

- зонування й територіальне планування використання земель різних категорій;
- екологічні вимоги й обмеження в процесі розвитку найбільш інвестиційно привабливого землекористування;
- систему земельних та природно-ресурсних платежів, яка створює умови для ефективного використання землі, збереження екологічного потенціалу, гарної якості навколишнього природного середовища й цінних природних об'єктів та ландшафтів.

СОСТАВЛЯЮЩИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО АДМИНИСТРИРОВАНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Другак В. Н.

Обосновано составляющие системы государственного администрирования экологического развития землепользования в Украине, в частности: охрана и сохранение природоресурсного и экологического потенциала, рыночная стоимость землепользования и общая экономическая ценность природных ресурсов, институт ограничений в использовании земель.

Ключевые слова: земельная политика, государственное администрирование, экологическое развитие землепользования, рыночная стоимость земли.

Другак Валентина Николаевна, доктор экономических наук, профессор кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления Минприроды Украины, г. Киев

THE SYSTEM OF PUBLIC ADMINISTRATION OF ENVIRONMENTAL LAND USE IN UKRAINE

Drugak V. M.

In article is grounded the components of public administration of environmental land use in Ukraine, in particular: the protection and conservation of natural resources and environmental capacity, the market value of land and the total economic value of natural areas, institute restrictions on land use.

Keywords: land policy, public administration, environmental development land, market value of land.

Drugak V. M., Doctor of Economics, Associate Professor, Professor, Chair of Ecology and Economy of Land Use. State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management of the Ministry of Ecology of Ukraine, Kyiv.

Література

1. РІО + 20. Конференція Організації Об'єднаних Націй зі сталого розвитку. Ріо-де-Жанейро, Бразилія, 20-22 червня 2012 року. Підсумковий документ Конференції. Майбутнє, якого ми хочемо. 66 с.
2. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навч. посіб. / Третяк А. М. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
3. Другак В. М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / Видання 2-ге (доповнене та змінене) / Другак В. М. — Тернопіль: Підручники та посібники. 2010. — 308 с.

УДК 332.2:330.15

Олександр КОВАЛІВ,кандидат економічних наук,
старший науковий співробітник,
завідувач відділу інтелектуальної власності
та маркетингу інновацій Інституту
агроекології і природокористування НААН

Науково обґрунтовані особливості РОЗПОЧАТОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ в Україні

Задекларований процес розпочатої земельної реформи (фактично аграрної) в Україні виявився надто тернистим для його головних учасників і до сьогодні не став прогнозованим [1-2].

Головними причинами невдач слід вважати не лише політичне протистояння, але й відсутність відповідальних(ого) авторів(автора) за проведення історичних реформувань земельних відносин в Україні, які б упродовж усього часу супроводжували їх, втілюючи свої бачення і фахові знання однозначно й відкрито, а також забезпечували б розробку і здійснення бажаного науково обґрунтованого прогнозування і планування.

Непоследовність здійснюваних кроків також обґрунтовуються вакуумом своєчасної різносторонньої, достовірної, об'єктивної, зрозумілої й відкритої інформації, в тому числі альтернативної, для широкого кола громадян і зворотного зв'язку з ними щодо проведення важливих державницьких трансформаційних заходів із початку їх здійснення. Відомо, що успіх реформ можливий лише за умови повного розуміння та підтримки їх переважною більшістю населення.

Насправді, основною ціллю для багатьох керівників господарств, що реформувалися, була гонитва за створенням власного агробізнесу на селі, здебільшого нечесно і за будь-що. При потуранні окремих відповідальних працівників місцевих органів влади інтереси і проблеми ж селян у більшості випадків залишалися на другому плані. Як наслідок, загострювалася економічна, соціальна, демографічна та екологічна кризи в сільських місцевостях, особливо — у віддалених від мегаполісів, зростала корумпованість серед керівників та нестабільність серед землевпорядних органів і невизначеність серед самих селян.

У статті системно проаналізовано та узагальнено низку науково-обґрунтованих напрацювань щодо пошуку шляхів бажаного розвитку реформи і врегулювання земельних відносин в Україні, які неодноразово висвітлювалися на національному і регіональному рівнях.

Ключові слова: землекористування, ринкова економіка, реформування земельних відносин, природні ресурси, оренда, інтереси.

Аналізу здійснених кроків по врегулюванню земельних відносин приділено багато уваги і присвячено низку робіт відомих вчених і практиків. Серед них яскраво вирізняються Є.С. Бердніков, І.К. Бистряков, В.М. Гейць, Д.С. Добряк, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.М. Третьак, В.В. Юрчишин і багато інших. Однак пошуки продовжуються.

Метою цього дослідження є узагальнення низки науково обґрунтованих поглядів автора щодо проблем врегулювання земельних відносин, які неодноразово висвітлювалися ще з початку проведення реформ на національному і регіональному рівнях. Щоб одержати аналітичну відповідь на поставлені завдання, доцільно провести деякий історичний екскурс перебудовного процесу з акцентом на конкретно проведену роботу в окремо взятій області.

Становище, в якому опинився СРСР у середині 80-х років, диктувало необхідність радикальних перетворень. Поворот у внутрішній і зовнішній політиці почався, коли на квітневому (1985 р.) Пленумі ЦК КПРС М.С. Горбачов уперше заявив про потребу докорінних змін в економіці і політиці, соціальному й духовному житті. Тож квітень 1985-го вважається початком перебудови в СРСР і всьому соціалістичному таборі [3].

Згодом було проголошено курс на здійснення двох взаємопов'язаних завдань: проведення радикальної економічної реформи, демократизації суспільного життя і розширення гласності та здобуття суверенітету республіками зі збереженням єдиної союзної держави.

Хвиля свободи валом котилася з Європи на Схід. Тож населення Західних регіонів (Прибалтики, Західної України) першими в Союзі перебувало в стані пробудження й усвідомлення невідворотності реформування суспільно-економічного ладу.

При цьому земельні питання, які становили основу державотворення та зростання добробуту людей на власній землі, вважалися найактуальнішими. Прийняття «Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю» від 28 лютого 1990 року було одним з найважливіших правових актів, що мали регулювати земельні відносини в нових умовах.

Істотні зміни внесли також Закони СРСР «Про кооперацію в СРСР» від 6 березня 1990 року та «Про загальні засади місцевого самоврядування і місцевого господарства в СРСР», який було введено в дію 9 квітня 1990 року.

У Західних областях України, які перебували в безпосередньому процесі «перебудови», вперше обрали на конкурентній основі народних депутатів до всіх рівнів Рад, які склали альтернативу комуністичній однопартійній системі. В питаннях реформування земельних відносин першими розпочали системні і комплексні трансформації на Прикарпатті. Адже там на той час вже були підготовлені візії на проведення в Україні конкретних кроків земельної реформи, використовуючи чинне законодавство.

Водночас нескінчене зволікання в Союзі та в республіці з повноцінною реалізацією «Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю» (на території України Указом Президії ВР УРСР «Про деякі питання надання і вилучення земель в Українській РСР» введені в дію з 15 березня 1990 року, створювало штучні перепони комплексному і системному проведенню земельного реформування і забезпеченню виходу з економічної та соціальної кризи.

У розвиток «Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю» та з метою прискорення проведення на національному рівні бажаних реформ, Верховна Рада Української РСР 18 грудня 1990 року, під час схвалення Земельного кодексу Української РСР, прийняла Постанову «Про земельну реформу», якою визнала всі землі України об'єктом земельної реформи, починаючи з 15 березня 1991 року, тобто з моменту введення в дію нового Кодексу [4].

Незважаючи на це, друга сесія першого демократичного скликання Івано-Франківської обласної Ради народних депутатів 20 квітня 1990 року, керуючись чинним земельним законодавством, першою в державі прийняла дві професійно обґрунтовані ухвали щодо врегулювання земельних відносин на території області. Вони дали можливість землевпорядним органам і філіалу Інституту «Укрземпроект» та місце-

вим Радам народних депутатів прискорити проведення землевпорядних робіт, розпочатих в кінці 80-х. Робота пішла повним ходом, тому що супроводжувалася продуманою методикою і методологією та постійним контролем виконання завдань. Було проведено повну інвентаризацію земель, визначено межі всіх місцевих Рад в розрізі всіх населених пунктів. На цій основі створено земельний банк даних, у якому графічно і семантично було відображено всі земельні угіддя тощо. Одночасно здійснено державний контроль за використанням і охороною землі та проведено інвентаризацію всіх землекористувачів, при виявленні порушень використання земель визнавалося незаконним або безгосподарним і ці земельні ділянки передавалися до земель запасу.

Розроблені і науково обґрунтовані землевпорядні матеріали були попередньо розглянуті науково-технічною групою спеціалістів вищої кваліфікації і схвалені рішеннями районних рад, в яких порушувалося клопотання перед обласною Радою народних депутатів про їх остаточне затвердження відповідно до вимог чинного на той час законодавства.

Після схвалення сесією Івано-Франківської облради ухвали «Про земельну реформу в Івано-Франківській області» від 30 жовтня 1990 року і прийняття в Києві та в Москві відповідних земельних звітів розпочався панічний спротив та метушня. З Києва викликалися численні комісії, які не могли знайти жодної зачіпки про визнання будь-якої незаконності в обґрунтованих діях землевпорядних органів [5].

Таким чином, уперше в Україні було анульовано відмінності в нормах наділення землі для користування колгоспникам, робітникам та службовцям і практично передано їм в особисте користування додатково 142 тисячі гектарів землі. Розміри земельних ділянок, як правило, залежали від наявності землі, а також від кількості членів сім'ї на відповідній території. Місцеві Ради області почали реально розпоряджатися землею, її надрами, полями, пасовищами, лісами, водними та іншими ресурсами в межах своєї території і компетентності. Вважається, що на Івано-Франківщині справді було реально закінчено перший етап земельної реформи, розпочатої землевпорядними органами і цілковито підтриманої місцевими Радами народних депутатів.

Для подальшого поглиблення розпочатих трансформацій на професійній основі в області було реформовано землевпорядні органи, ввівши у всіх місцевих Радах базового рівня посади інженерів-землевпорядників і збільшивши чисельність районних служб. За рахунок обласного бюджету було повністю комп'ютеризовано і забезпечено транспортом та відповідними приміщеннями обласний і районні та міські обласного підпорядкування відділи земельних ресурсів.

Дослідження засвідчують, що для того, щоб перешкодити становленню незалежної правової держави, антидержавні сили і прокомуністична більшість, беручи до уваги велику питому вагу в Україні земель сільськогосподарського призначення, придумали і конституційно впровадили з 30 січня 1992 року, поряд з при-

ватною і державною власністю, ще й тотальну колективну власність на землю. На жаль, інші, більш реальні, пропозиції, залишилися поза увагою. Зокрема про те, що в державній власності має залишитися не менше 40 відсотків всіх високородючих товарних земель.

У лютому 1992 року було прийнято Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» [6], з якого розпочалося визначення майнового паю кожного члена КСП. Тоді селянам говорили: «Ви маєте частку в кожному тракторі, машині та корові..., а їх поділити на шматки неможливо...» У березні того ж року Верховна Рада України, приймаючи новий Земельний кодекс, Постановою «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» зобов'язала відповідні органи забезпечити проведення земельної реформи і запровадити колективну й приватну форми власності [7].

Щоб не допустити формування ефективних фермерських господарств на науковій основі, Земельним кодексом в редакції 1992 року, було визначено, що максимальну земельну частку, яка розраховувалася на всіх членів КСП (включаючи також працівників соціальної сфери), із земель колективної власності (сільськогосподарські угіддя) можна було отримати у приватну власність ділянку (частку) в натурі лише для створення фермерського господарства. В такому випадку сам фермер і члени його господарства зобов'язувалися вийти з колгоспу і не мали права більше ніде працювати. Серед населення поширювалися довільні трактування прийнятих актів, особливо щодо шляхів та методів земельних трансформацій.

Звичайно, єдиного рецепту для реформування земельних відносин в Україні — в різних регіонах і за умов різноманіття агропромислового комплексу — не могло бути. Швидше ці процеси відбувалися там, де місцева влада надавала їм пріоритетного значення. Проте на місцевому рівні не все можна було зробити без відповідного науково обґрунтованого і однозначного загальнонаціонального законодавства та відповідної рішучості на найвищому рівні до його реалізації. Важливо було підтримати ініціативу практиків, які аргументовано доводили необхідність комплексного і різнопланового підходу до здійснення реформ, проектуючи перспективний розвиток у конкретних умовах і застосовуючи відповідні бази даних та започатковані геоінформаційні системи (ГІС) і технології. При цьому відомчі інтереси мали відсуватися на задній план.

Новий прогресивний підхід обґрунтовувався також тим, що території областей та районів поділялися на території місцевих Рад (базовий рівень), а не просто на «населені пункти». Одночасно кожна адміністративна територія розподілялася і продовжує розподілятися між землевласниками і землекористувачами, а також значна частина території належить до земель запасу. Ця ж територія також законодавчо поділяється за категоріями земель відповідно до їх цільового призначення. При цьому категорії земель, у свою чергу, включають відповідні угіддя. Наприклад, на землях населеного пункту розміщені будівлі, дороги, сади, городи, струмки, озера, ліси, парки та багато іншого. Поряд з цим адміністративна територія як природне середовище

має відповідний рельєф, гідрографію, надра, ґрунтовий і рослинний покрив. Окремі земельні ділянки незалежно від категорії земель та форми власності на землю зазнають забруднення, піддаються екзогенним процесам, ерозії та деградації ґрунтів тощо. Всі ці особливості тісно переплітаються між собою і часто на одній і тій же території сходяться і дублюються різні відомчі інтереси.

Тому передбачалося, що впровадження пропонованої комплексної системи одночасно забезпечить виконання й відомчих завдань. Зокрема, щодо створення земельного, містобудівного, лісового, водного та інших кадастрів, моніторингу землі та її природних ресурсів, здійснення державного контролю тощо. Передбачалося, що запровадження на державному рівні такої міжвідомчої кадастрової системи в розрізі адміністративно-територіальних одиниць, а також інших адекватних організаційно-правових заходів сприятиме здійсненню державного управління і регулювання землею та її ресурсами як в юридичному, так і в економічному, екологічному і соціальному планах при великій економії коштів і часу [1-2].

З цією метою вперше в Україні було започатковано українсько-канадський пілотний проект (1992) зі створення кадастрової і реєстраційної системи на прикладі Косівського району Івано-Франківської області вартістю близько 2,5 млн канадських доларів, який безповоротно фінансувався канадською стороною і який було заблоковано в Києві майже на три роки, відсторонивши ініціатора (автора цієї статті) від управління землями області. Незважаючи на такі дії і щоб не допустити повного знищення позитивних напрацювань в області, Івано-Франківська обласна Рада, підтримавши ініціативу автора, дала згоду на створення першого в Україні Івано-Франківського центру геодезії, кадастру та геоінформаційних систем як підрозділу УкрАГП Головного управління геодезії, картографії і кадастру при Кабінеті Міністрів України [5].

На жаль, розбудова Української держави відбувалася в умовах загострення економічної та соціальної кризи. Основна маса населення України не відчувала поліпшення свого матеріального стану. Великі надії покладалися на земельну реформу. Частина людей пов'язувала ці негаразди з діяльністю Президента і Верховної Ради України.

Слід зазначити, що одним із перших нормативних актів нового Президента України був Указ «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666. У ньому питання реформування земельних відносин і природокористування звужувалися переважно до аграрних.

Світова спільнота, особливо діаспора, також надіялися на позитивні зрушення в економічних реформах, в тому числі земельній. Тому під час візиту до Канади Президентіві України Леоніду Кучмі доповіли (поза протоколом зустрічі) про готовність канадської сторони до впровадження українсько-канадського пілотного проекту з кадастру та реєстрації земель, яке затягувалося через блокування в Києві. Відповідна реакція Президента України дозволила розблокувати добрі наміри і з 1 січня 1995 року розпочалися роботи з впровадження пілотного проекту [8].

Реалізуючи черговий Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 року № 720, вже тоді проявлялася низка недоліків реформ. Наприклад, через занепад бригадних і так званих неперспективних сіл у центральній садибі (селі) концентрувалася переважна більшість членів КСП і сумарна частка паїв таких членів займала майже всю територію інших сілрад (сіл), землі яких використовувало це господарство. Зовсім не врегульовувалося питання щодо земель, переданих у колективну власність під господарськими будівлями і дворами, меліоративними системами. Головною недоречністю було також те, що надумана (колективна) власність і сам процес реформ позбавляли інших громадян України повноправно володіти і розпоряджатися своєю власністю як основним національним багатством.

Фактично указ щодо паювання земель, переданих у колективну власність, було видано тільки на період до прийняття Конституції України 1996 року [9], в якій відсутня колективна власність на землю.

Звувивши земельну реформу до роздержавлення земель через їх надуману колективізацію і захопившись процесом паювання родючих земель, було заблоковано на десятиріччя створення, розробку і впровадження:

- високоточних цифрових карт на всю територію України, включаючи розпайовані поля;
- відкритих і достовірних кадастрових та земельно-реєстраційних систем для всіх земельних ділянок та їх природних властивостей у складі національної геоінформаційної системи;
- проектів комплексного землеустрою і землевпорядкування та перспектив розвитку кожної території в розрізі адміністративно-територіальних утворень і в цілому в державі.

Через фрагментарність і непослідовність, не провівши впродовж 1995-1999 років бажаних комплексних науково-обґрунтованих заходів з реформування земельних відносин з одночасним реформуванням соціально-економічних відносин, агропромисловий комплекс різко втрачав свої позиції.

Після чергового обрання Президента України ним було прийнято новий Указ «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. № 1529, яким доручалося прискорено здійснити організаційні заходи з реформування протягом грудня 1999 — квітня 2000 року колективних сільгосппідприємств на засадах приватної власності на землю та майно.

Цей Указ викликав неабияке пожвавлення в суспільстві. Розгорнули активну діяльність як прихильники, так і противники проведення реформ. Для надання більшої вагомості та підсилення дії нового акта, через два тижні (24 грудня 1999 року) після набуття його чинності, Рада регіонів при Президентові України розглянула і прийняла відповідне рішення [10].

Один із важливих пунктів цього рішення стосувався розробки заходів щодо розвитку у 2000-2001 роках агро-сервісної та ринкової інфраструктури, виходячи з необхідності діяльності у кожному селі кооперативів з агро-сервісного обслуговування селянських господарств, заго-

тивлі та збуту їх продукції, ринків, створення регіональних оптових та роздрібних торгових домів, запровадження публічних форм торгівлі матеріально-технічними ресурсами та сільськогосподарською продукцією. Органи прокуратури мали перевіряти факти безпідставної невидачі земельних сертифікатів селянам на руки, не укладення договорів оренди суб'єктами господарювання з селянами — власниками земельних паїв та невиконання орендної плати і вживати заходів щодо притягнення до відповідальності винних у цьому посадових осіб.

Останнім пунктом рішення зазначалося, що кошти для фінансування заходів Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» необхідно передбачати при формуванні місцевих бюджетів. Цим самим було поставлено під сумнів реальне виконання документа державної ваги в передбачених обсягах за рахунок мізерних місцевих бюджетів.

Також, незважаючи на вимоги з проведення комплексних землевпорядних робіт як основного інструменту супроводження реформ Рада регіонів лише рекомендувала завершити протягом 2000-2001 років розробку по кожному КСП схем послідовності виділення в натурі земельних часток (паїв), їх узгодження з комісіями по реформуванню КСП та затвердження виконавчими комітетами сільських (селищних) рад. Ця, наче правильна на перший погляд, рекомендація зіграла фатальну роль і зводилася до появи величезного спротиву на першочергове виділення сміливцям в натурі земельних часток (паїв). У кращому випадку виділялися переважно найгірші за якістю землі, до того ж в недоступних і віддалених місцях від населених пунктів. Тоді наголошували: «Щоб іншим було наукою!», оскільки така дія відбувалася не в процесі науково обґрунтованого державного землеустрою і землевпорядкування, а за велінням комісій з реформування КСП, — фактично його керівника.

Проте, слід припустити, що коли б усі пункти згаданих Указу і рішення були підкріплені конкретними і реальними механізмами їх виконання і було б бажання в більшості народних депутатів прийняти необхідні закони, а у виконавчих структурах — їх виконувати, то, можливо б, декларовані заходи стали реальністю. За таких умов сьогодні функціонували б переважно не приватно-орендні агрохолдинги, а ефективні селянські (фермерські) господарства, сільськогосподарські кооперативи, інші суб'єкти господарювання, засновані самими селянами. Відбувалася б реальна підтримка розвитку особистих підсобних (селянських) господарств громадян та селянських (фермерських) господарств. Функціонували б у кожному селі неприбуткові кооперативи з агро-сервісного обслуговування селянських господарств, заготівлі та збуту їх продукції. Діяла б вигідна для селян агро-сервісна та ринкова інфраструктура на регіональному і державному рівнях. Були б створені поблизу населених пунктів із земель запасу та резервного фонду громадські пасовища для випасання худоби. Всі громадяни України мали б змогу споживати органічні й екологічно чисті продукти вітчизняного виробництва. Можливо, стан із зайнятістю та демографією у сільській місцевості був би кращим за нинішній [11].

Насправді так звані «земельні реформування» було проведено в середовищі надуманої колективної власності на землю, якої не було і немає в жодній цивілізованій країні світу та й першій Конституції України (1996 р.) як незалежної держави і яка (колективна власність на землю) припинила своє тимчасове існування з 1 січня 2004 року на підставі прийнятого Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 11 грудня 2003 року № 1377. Тоді, коли ще не велися розмови про великі агрохолдинги, створювані механізми вказували на тенденції і передумови їх формування й появи. Їхніх зародків називали «великими землевласниками» під виглядом колективних господарств, де фактично майном та землею володіла і розпоряджалася керівна верхівка. Такі керівники за сприяння владних структур у переважній більшості стали основними засновниками реформованих господарств і орендарями майна та землі пайовиків. Пізніше, починаючи з 2000 року, як новоутворені приватні структури вони продавали свої корпоративні права надвеликому агробізнесу.

Таким чином, колективна власність на землю, проіснувавши майже 12 років в полі безкінечних псевдонаукових дискусій про можливість відродження українського селянства як генофонду нації, зробила свою чорну справу, перетворивши колишніх колгоспників на орендодавців віртуальних паїв, набутих через надуману колективну форму власності.

Як виняток, керуючись повноваженнями, наданими чинним законодавством обласним Радам народних депутатів, і маючи на Прикарпатті завершений перший етап реформувань (до прийняття 18 грудня 1990 року Земельного кодексу Української РСР і Закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року,

в єдиній Івано-Франківській області не було передано в колективну власність жодного гектара землі. Однак пізніше виконавчими органами влади було запроваджено надумані орендні земельні відносини із штучно подібними угіддями і розпочаті реформи було знівельовано.

Беручи до уваги викладене, доречно припустити, що під приводом введення ринкової економіки в сільській місцевості, переважно в інтересах зацікавлених суб'єктів агробізнесу і запланованої (під видом прискорення реформ), але необґрунтованої, руйнації соціалістичного землеустрою, було підготовлено і прийнято відповідні Укази Президента України. Вони носили тимчасовий характер і, не розкриваючи засад та механізмів бажаних науково обґрунтованих трансформацій, не спричинили до декларованого розвитку сільських територій і не спрацювали на користь інтересів переважної більшості громадян України.

Слід також вважати, що некерована передача продуктивних земель в оренду великим компаніям, в т.ч. іноземним, особливо під час дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, вказує на намагання заволодіти ними в неприродний спосіб.

На жаль, історія повторюється. Благі наміри завершити земельну реформу можуть зазнати чергових невдач закономірно. Таке твердження обґрунтовується насамперед тим, що більшість громадян України досі не можуть усвідомити ні суті, ні змісту, ані кінцевої мети заявленої земельної реформи, адже до сьогодні законодавчо не визначено мету, етапи, завдання та механізми правового, економічно-фінансового, соціального і духовного розвитку реформ в Україні, а також шляхи їх забезпечення та реалізації.

SCIENTIFIC-JUSTIFICATION SPECIFICS BEGAN STARTED LAND REFORM IN UKRAINE

Kovaliv O.

The author's scientifically grounded the system analysis was performed and a number research-based elaborations seeking a solution of the desired reforms and regulation of land relations in Ukraine, which have been repeatedly highlighted in the press at the national and regional levels

Keywords: land management, market economy, reformation of the landed relations, natural resources, leases, interests.

* * *
Oleksander Kovaliv, Honorary planner Ukraine, Honorary Doctor of the Institute of Agroecology and Environmental NAAS, a member of the Public Council under Derzhzemahenstvi Ukraine, honored worker of agriculture of Ukraine. E-mail: okovaliv@ukr.net. Site: www.kovaliv.kiev.ua

НАУЧНО ОБОСНОВАННЫЕ ОСОБЕННОСТИ НАЧАТОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В УКРАИНЕ

Ковалив А.

Автором научной статье проведен системный анализ и обобщен ряд научно обоснованных разработок по поиску путей желаемого развития реформ и урегулирования земельных отношений в Украине, которые неоднократно освещались на национальном и региональном уровнях.

Ключевые слова: землепользования, рыночная экономика, реформирования земельных отношений, природные ресурсы, аренда, интересы.

* * *
Ковалив Александр Иванович, Почетный землеустроитель Украины, Почетный доктор Института агроэкологии и природопользования НААН, член Общественного совета при Госземагентства Украины, заслуженный работник сельского хозяйства Украины. E-mail: okovaliv@ukr.net. Site: www.kovaliv.kiev.ua

Література

1. Ковалів О.І. Земля та її природні ресурси — основа подальшої внутрішньої політики в Україні на рентній основі (реальна програма дій). / О.І. Ковалів // Землепорядкування. — Київ. — 2003. — № 3 — Ст. 16-20.
2. Ковалів О.І. Основні засади комплексної національної регуляторної політики з реалізації конституційних вимог в Україні щодо землі та її природних ресурсів — основного національного багатства (акцент на землях сільськогосподарського призначення) / О.І. Ковалів // Земельне право України. — Київ. — 2006. — № 2. — С. 45-55.
3. Квітневий (1985 р.) Пленум ЦК КПРС. / [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://ria.ru/spravka/20100423/225974123.html>.
4. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року. / Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, № 10, ст.100.
5. Ковалів О.І. Деякі причинно-наслідкові аспекти розпочатої земельної реформи в Україні (з власного досвіду). / О. І. Ковалів // Агросвіт № 6, березень 2013, — Ст. 5-10.
6. Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство». / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 20, ст.272.
7. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 року / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 25, ст.355.
8. Ковалів О.І. Роздержавлення земель шляхом їх паювання — першочерговий захід у здійсненні земельної реформи в Україні (з власного досвіду). / О. І. Ковалів // Агросвіт № 7, квітень 2013, — Ст. 20-27.
9. Конституція України від 28 червня 1996 року. // Відомості Верховної Ради України, 1996, № 30.
10. Рішення Ради регіонів при Президентові України від 24 грудня 1999 року / [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0039210-99>.
11. Ковалів О.І. Прискорення реформування аграрного сектора економіки за Указом Президента України (з власного досвіду). / О. І. Ковалів // Агросвіт № 10, травень 2013, — Ст. 36-42.

Можливість видачі дублікатів державних актів визначалася розділом 5 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.99 р. № 43, яка втратила чинність 23.08.2013 року на підставі наказу Мін-агрополітики від 03.07.2013 року № 404. З набранням чинності змін до Земельного кодексу та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (з 01.01.2013) державні акти на право власності на земельну ділянку не видаються.

Варто зазначити, що в пункті 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 (далі — Порядок), який визначає перелік документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, на відміну від інших правовстановлюючих документів, для державних актів не передбачений дублікат.

Згідно з роз'ясненнями Укрдержреєстру «Щодо видачі дублікатів втрачених або зіпсованих документів», яке розміщене на сайті Укрдержреєстру та суть якого зводиться до того, що втрата чинності нормативно-правового акта, на підставі якого було видано правовстановлюючий документ, не є підставою для відмови у видачі дублікату зазначеного документа. Іншими словами, якщо питання видачі дублікату не врегульовано на законодавчому рівні, то він все одно повинен бути виданий.

Цілком погодитися з таким висновком Укрдержреєстру не можна, оскільки абзацом 2 статті 19 Конституції України визначено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Тобто, відмова територіального органу Держземагентства у видачі дублікату державного акта буде правомірною.

ЯК ЗАРЕЄСТРУВАТИ ПРАВО на земельну ділянку, яке виникло до 2013 року, ЯКЩО РАНІШЕ ВИДАНИЙ ДЕРЖАВНИЙ АКТ ВТРАЧЕНО АБО ЗІПСОВАНО

Про це запитують наші читачі, які постали перед цією проблемою. Адже з 2013 року для спадкування або укладання договору купівлі-продажу, дарування, міни, оренди та будь-якого іншого договору щодо земельної ділянки необхідно зареєструвати як право власності її відчужувача і набувача, так і право власності орендодавця та право оренди орендаря. Якщо державний акт на право власності на земельну ділянку втрачений або зіпсований, зареєструвати право власності з 1 січня 2013 року було неможливо, адже територіальні органи земельних ресурсів видати дублікат не могли, а територіальні органи реєстраційної служби не могли зареєструвати таке право без державного акта та видати свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

Із такими запитаннями до редакції, зокрема, звернулися: начальник відділу Держземагентства в Юр'ївському районі Дніпропетровської області Ірина ЧОРНА, жителька с. Ланна Карлівського району Полтавської області Ольга ЗУБОВА, приватний нотаріус з м. Дніпродзержинськ Дніпропетровської області Таїсія ТАТАРЕЦЬ, директор ТОВ ВКФ «Гарант-В» з м. Ніжин Чернігівської області Олександр РИМСЬКИЙ, жителька м. Лубни Людмила РОМАШКО та інші.

Однак, оскільки в територіальних органах Держземагентства знаходяться на зберіганні другі примірники державних актів на право власності на земельні ділянки, то зазначені територіальні органи фактично володіють інформацією, необхідною для підтвердження права власності громадянина, який втратив, пошкодив або зіпсував перший примірник державного акта на право власності.

Частиною 1 статті 5 ЗУ «Про інформацію» визначено, що кожен має право на інформацію, що передбачає можливість вільного одержання, використання, поширення, зберігання та захисту інформації, необхідної для реалізації своїх прав, свобод і законних інтересів.

Отже, при зверненні громадянина, який втратив, пошкодив або зіпсував перший примірник державного акта, до територіального органу

Держземагентства з письмовим запитом щодо надання йому завіреної копії другого примірника втраченого, пошкодженого або зіпсованого державного акта та інформації про те, що на сьогодні зазначений правовстановлюючий документ чинний, відповідний орган Держземагентства зобов'язаний надати цю інформацію.

Оскільки із втратою чинності нормативно-правових актів, якими керувалися при виготовленні та видачі державних актів на право власності на земельну ділянку, на законодавчому рівні для цих державних актів не визначені вимоги щодо форми та порядку оформлення дублікатів державних актів, правову оцінку завіреної копії другого примірника втраченого, зіпсованого або пошкодженого державного акта відносно прийняття зазначеного документа в якості такого, що належним чином підтверджує права заявника, буде проводити державний реєстратор.

Щодо витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, то відповідно до положень статті 79-1 Земельного кодексу України, частини 8 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» витяг підтверджує державну реєстрацію земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав, але не є правовстановлюючим документом, який підтверджує право власності.

Перелік документів, які підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно міститься в пункті 27 Порядку. Варто зазначити, що у цьому переліку як документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на земельну ділянку, дублікат державного акта не визначений. Також дублікат державного акта не можна

віднести і до підпункту 16 пункту 27 Порядку, який передбачає інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону. Адже, як вже зазначалося вище, законодавчо статус дубліката державного акта на право власності на земельну ділянку як документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, не визначено.



- Отже, якщо раніше виданий державний акт на право власності на земельну ділянку втрачено, пошкоджено або зіпсовано, з 01.01.2013 до 11.02.2014 року питання реєстрації права власності на земельну ділянку або видачі дубліката такого документа законодавчо не врегульоване.

УВАГА!

З 11 лютого 2014 року Порядок реєстрації права власності на земельну ділянку у випадку втрати, пошкодження чи псування державного акта на право власності, буде врегульованим.

17 жовтня 2013 року за № 868 Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», якою затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Ця постанова була опублікована в Урядовому кур'єрі від 11.12.2013 року № 229 і набере чинності 11.02.2014 року. Що стосується випадків, коли державні акти на земельні ділянки втрачені або зіпсовані, зареєструвати право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно можливо буде відповідно до пункту 48 згаданого Порядку, а саме:

«48. Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, реєстрація якого проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку заявник подає органі державної реєстрації прав:

- 1) завірену в установленому порядку органом, що видавав документ, копію примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа.
- 2) оголошення про втрату документа у регіональних друкованих засобах масової інформації за місцем розташування нерухомого майна, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чие ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

За результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор органу державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності з видачею свідоцтва на заміну втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа. У свідоцтві зазначається серія, номер, назва, дата видачі та суб'єкт, який здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа».

Сергій ЩЕРБАТЬКО, юрист



На запитання відповідають юристи
Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
Олена ЮРЕЦЬ та Сергій ЩЕРБАТЬКО

ПРИ БЕЗАУКЦІОННОМУ НАДАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ЗАМОВЛЯЄ І ОПЛАЧУЄ ЗАЦІКАВЛЕНА ОСОБА

Статтею 123 Земельного кодексу України встановлений Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування громадянам і юридичним особам. Так, згідно з частинами другою та третьою цієї статті особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які передають у власність або користування такі земельні ділянки.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає це клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, яка подала клопотання, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін. Тобто, укладається договір між особою, яка отримала дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (замовником) і землевпорядною організацією (виконавцем). За договором оплати робіт здійснює замовник.

Згідно зі статтею 41 Закону України «Про Державний земельний кадастр» внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюються безоплатно.

Щодо державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, то відповідно до статті 41 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою



У «Землевпорядному віснику» № 4 за минулий рік у порадах про те, як розпоряджатися землями комунальної власності, сказано: якщо земельні ділянки надаються у власність або користування на безаукціонній основі, розробка землевпорядної документації та реєстрація земельної ділянки здійснюється за рахунок зацікавлених осіб.

Просимо роз'яснити механізм оплати зацікавленою особою послуг розробки землевпорядної документації, реєстрації в земельному кадастрі та державної реєстрації права власності територіальної громади на земельну ділянку у зв'язку з відсутністю в бюджеті сільської ради коштів для виготовлення вищезгаданої документації.

Іван ФЕДУК,
сільський голова
с. Топорівці
Городенківського району
Івано-Франківської області

для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування звільняються від плати за надання їм витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки.

Згідно зі статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку (а з 2013 року — свідоцтва про реєстрацію права власності на земельну ділянку), про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Отже, в договорі оренди, укладеному між орендарем та райдержадміністрацією як на невитребуваний пай, обов'язково мало зазначатися, що даний договір, навіть укладений на багато років, діє до моменту отримання власниками паю або їх спадкоємцями державних актів на право власності на земельну ділянку. У день отримання державних актів необхідно було звернутися насамперед до орендаря щодо припинення дії договору оренди та подати відповідне клопотання до Держземагентства України (до 2013 року), оскільки реєстрація договору оренди невитребуваної земельної ділянки до 2013 року проводилася саме цим органом.

Із 2013 року договори оренди не реєструються, а реєструється право оренди, яке виникає при укладенні такого договору між власником земельної ділянки (орендодавцем) та користувачем (орендарем). З дня реєстрації права оренди за ФГ «Крупка» єдиним законним користувачем земельної ділянки є це фермерське господарство. З метою вилучення земельної ділянки з незаконного користування і власники, і ФГ «Крупка» як законний орендар мають право звернутися до територіального органу Держсільгоспінспекції щодо незаконного використання земельної ділянки або до суду.

ДОГОВІР ОРЕНДИ НА НЕВИТРЕБУВАНІ ПАЇ ПРИПИНЯЄТЬСЯ ПРИ ПЕРЕОФОРМЛЕННІ СПАДКОЄМЦЯМИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НИХ



Земельні ділянки (пай) за сертифікатами тривалий час перебували у фонді невитребуваних паїв на території Новотагамлицької сільської ради та передавалися в оренду Машівською райдержадміністрацією.

19.05.2012 р. громадяни Штиголь К. М., Бут О. І., Пальоха В. Г. отримали у державного нотаріуса свідоцтво про право на спадщину. Копію цих документів та заяву на розпорядження про розроблення технічної документації було направлено спадкоємцями до Машівської райдержадміністрації.

11.06.2012 р. таке розпорядження було отримано і земельна компанія приступила до виготовлення технічної документації.

12.12.2012 р. райдержадміністрація затвердила технічну документацію. З приводу цього до РДА було написано додаткову заяву з проханням вивести земельні ділянки з договору оренди як невитребувані паї та повернути власникам.

06.02.2013 р. земельним ділянкам було присвоєно кадастрові номери та вони пройшли реєстрацію в Державному земельному кадастрі.

04.04.2013 р. в управлінні юстиції Машівки отримали свідоцтво про право власності на нерухоме майно, витяг із державного реєстру та повторно написали заяви і додали копії документів до РДА Машівки, де перебувають земельні паї у використанні з проханням повернути і не перешкоджати у користуванні земельними ділянками.



18.04.2013 р. управління юстиції Машівки зареєструвало договір оренди між новими власниками та ФГ «Крупка» договір оренди на термін 10 років. Копію договору також було направлено до РДА.

На сьогодні земельні ділянки сільськогосподарського призначення не передані власникам. ФГ «Крупка», що має повні права на користування цими паями, за договором оренди добросовісно сплачує податки за використані землі та гроші за оренду землі.

1. Як власникам повернути свої права вільно володіти та користуватися і розпоряджатися своїм майном?
2. Як повернути матеріальні збитки, що несе фермерське господарство в неотриманні доходу від урожаю, який планувало отримати від посівів на орендованих земельних ділянках?
3. Чи законно використовує землі сільськогосподарське підприємство, спираючись начебто на договір оренди невитребуваних паїв з РДА?
4. Який метод їх повернення власникам та фермерському господарству за існування договору оренди, що був добровільно укладений і юридично зареєстрований?

Василь ТРИВАЙЛО,
член
ФГ «Крупка»

с. Новий Тагамлик
Машівського району
Полтавської області



За зверненням підприємства — власника викуплених ним нежитлових приміщень, сільська рада надала дозвіл на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передачі її в оренду цьому підприємству.

Цільове призначення земельної ділянки було визначено відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему від 23 липня 2010 р. № 548, а саме: «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості».

Після затвердження проекту землеустрою сільська рада прийняла рішення про уточнення попереднього рішення, яким затвердила проект в частині, що цю земельну ділянку слід вважати ділянкою «комерційного призначення». Таке рішення було прийнято сесією до укладення договору оренди земельної ділянки.

Просимо пояснити:

1. Чи мала право сільська рада вносити уточнення в рішення сесії після затвердження проекту землеустрою (до укладання договору оренди)?
2. Потрібно заново виготовляти проект землеустрою чи достатньо внести в договір оренди останнє уточнююче рішення про «комерційне призначення»?

Це уточнення було внесене на підставі того, що підприємство буде продавати техніку і запасні частини, які воно не виробляє.

Олександра ТЕСЛИК,
сільський голова

с. Вертіївка
Ніжинського району Чернігівської області

ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ МОЖЕ УТОЧНЮВАТИСЯ ЗА ВИДОМ ЇЇ ВИКОРИСТАННЯ

Як бачимо, до земель громадської забудови віднесені одночасно і комерційне, і некомерційне їх використання — для розміщення готелів, офісних та торговельних будівель (магазинів, торгових центрів тощо), а також для розміщення музеїв, бібліотек, навчальних та дослідних закладів, лікарень тощо. Зрозуміло, що плата за землю не може бути однаковою для магазину та для лікарні, отже, при встановленні розміру орендної плати орендодавець (сільська рада) має право враховувати також і конкретне використання земельної ділянки: для магазину, наприклад, — комерційне.

Аналогічна ситуація з іншими видами цільового призначення.

Крім того, слід зазначити, що такого виду цільового призначення землі як «комерційне» згадана Класифікація не містить.

Враховуючи вищезазначене, сільська рада передає в оренду земельну ділянку з цільовим призначенням «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості», уточнюючи вид її використання користувачем, у даному випадку — «комерційний», а, отже, і встановлює відповідний розмір орендної плати.

Тому проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки заново виготовляти не треба, оскільки цільове призначення не змінюється.

Наказом Держкомзему від 23 липня 2010 р. № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель (далі — КВЦПЗ). Відповідно до пунктів 1.2-1.4 цієї класифікації код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

КВЦПЗ застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами,

установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

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

Для прикладу візьмемо декілька видів цільового призначення земель за цим Класифікатором (див. таблицю).

Код КВЦПЗ		Назва	Код КВЕД
Розділ	Підрозділ		
03		Землі громадської забудови (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)	
11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості	15-37

Відповідно до Глави 13, 14 Розділу I Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року №296/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за №282/20595, нотаріус на вимогу особи, якій відмовлено у вчиненні нотаріальної дії, зобов'язаний викласти причини відмови в письмовій формі і роз'яснити порядок її оскарження. У цих випадках нотаріус протягом трьох робочих днів виносить постанову про відмову у вчиненні нотаріальної дії. Нотаріальна відмова у її вчиненні оскаржується до суду. Право на оскарження нотаріальної дії або відмови у її вчиненні має особа, прав та інтересів якої стосуються такі дії чи акти.

Згідно з п. 3.5. листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.05.2013 №24-753/0/4-13 спори про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування, якщо в державному акті є неточності, які підлягають виправленню, розглядаються судами з урахуванням вимог закону та роз'яснень, викладених в пунктах 10, 11 Пленуму Верховного суду України від 30.05.2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування».

Зі змісту звернення вбачається, що померлій особі (спадкодавцю) був виданий державний акт на право приватної власності на землю, в якому зазначено цільове призначення земельної ділянки «для будівництва та обслуговування житлового будинку та для ведення особистого селянського господарства». Підставою для видачі державного акта на право приватної власності на землю є рішення органу місцевого самоврядування, яке прийнято пізніше дня реєстрації такого акта.

Отже, крім невідповідності дати рішення ради і дати реєстрації земельної ділянки (рішення ради не може бути раніше дати реєстрації державного акта) ще не правильно землевпорядною організацією ви-

ЯК УСПАДКУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО В ДЕРЖАВНОМУ АКТІ ВІЯВЛЕНО ПОМИЛКУ



Нотаріус не видає мені свідоцтво про право на спадщину, оскільки з'ясувала помилку у державному акті, а саме: дата видачі державного акта — 09.02.2005 р., а дата прийняття рішення сільської ради — 13.05.2005. Як з'ясувалося, така помилка не лише в моїх документах.

При зверненні до Носівського відділу земельних ресурсів вони свою помилку не визнали, виправити помилку неможливо, оскільки особа, на ім'я якої було видано державний акт, вже померла. Як мені бути в цій ситуації? Я вже сплатила кошти за виготовлення технічної документації, яка необхідна при спадкуванні і лише тоді з'ясувалося, що в державному акті помилка.

Крім того, нотаріусом виявлено, що земельні ділянки (для будівництва та ведення особистого селянського господарства) зареєстровано під одним кадастровим номером. Як бути в цій ситуації?

Прошу надіслати перевірку до Носівського відділу земельних ресурсів, роз'яснити мені, як бути в ситуації, що склалася, як виправити помилки і хто мені відшкодує кошти, сплачені за документацію, яка не може бути у подальшому використана? Як мені успадкувати земельну ділянку через допущені помилки?

Віра МОСКАЛЕНКО

с. Плоске
Носівського району Чернігівської області

готовлено державний акт. Оскільки окремо існує цільове призначення «для будівництва та обслуговування житлових будинків та господарських будівель і споруд» та окремо «для ведення особистого селянського господарства», то державні акти мали бути виготовлені та видані на кожну земельну ділянку окремо. Землевпорядна організація, яка виготовляла відповідну документацію із землеустрою, мала б розібратися в ситуації. Крім того, місцевий відділ земельних ресурсів, який погоджував землевпорядну документацію, мав на це також звернути увагу. Дії посадових осіб Носівського районного відділу земельних ресурсів в згаданому випадку суперечать чинному законодавству і ці особи мають відповідати за них.

Питання спадкування земельної ділянки, на яку спадкодавцеві не належним чином виготовлені та видані правостановлюючі документи, вирішується в судовому порядку.

Одночасно необхідно врахувати, що відповідно до статті 1225 Цивільного кодексу України та пункту

10 Пленуму Верховного суду України від 30.05.2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців за загальними правилами спадкування (із збереженням її цільового призначення) при підтвердженні цього права державним актом на право власності на землю або іншим правостановлюючим документом (у даному випадку може бути рішення ради про передачу у власність земельної ділянки).

Після визнання права власності на спадкове нерухоме майно у судовому порядку Ви як спадкоємець маєте замовити дві технічні документації на кожну земельну ділянку окремо та зареєструвати їх в Державному земельному кадастрі. Оплату таких робіт може здійснити винна сторона, якщо це буде вказано у судовому рішенні. Після чого спадкоємець має зареєструвати право власності на обидві земельні ділянки в Державному реєстрі прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

ТЕРИТОРІАЛЬНІ ОРГАНИ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА ПЕРЕДАЮТЬ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У ВЛАСНІСТЬ АБО КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ ВСІХ ПОТРЕБ

Частиною другою статті 20 Земельного кодексу України визначено, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності проводиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Згідно з частиною четвертою статті 122 Земельного кодексу України 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 у користування для всіх потреб.

Відповідно до частини восьмої цієї ж статті Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або користування у випадках, визначених статтею 149 Земельного кодексу України, та земельні ділянки дна територіального моря, а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Частиною дев'ятою статті 149 цього ж Кодексу передбачено, що

Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні — ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарського призначення.

Положеннями про Головне управління Держземагентства в області та про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, затвердженими наказом Мініагрополітики України 10 травня 2012 р. № 258, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 р. за № 852/21164 та за № 853/21165, передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб у межах області та відповідно в межах міста.

Наказом цього ж міністерства 22 липня 2013 р. № 453 внесено зміни до наказу Мінагрополітики України від 10 травня 2012 року № 258 та затверджені зміни до Положень в частині надання повноважень щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності Управлінням (Відділам) Держземагентства у районі, Управлінням (Відділам) Держземагентства в місті, міськрайонним управлінням (відділам) Держземагентства, Міжміським управлінням Держземагентства, Міжрайонним управлінням Держземагентства на території Автономної Республіки Крим.

Враховуючи зазначене, ці територіальні органи Держземагентства України передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для



Який орган виконавчої влади приймає рішення про передачу земельної ділянки (державної власності) в оренду, цільове призначення якої змінено з земель сільськогосподарського призначення на інше призначення, за межами населених пунктів? Хто виступає орендодавцем у договорі оренди такої земельної ділянки?

Сьогодні з приводу цього питання думки фахівців різняться навіть за такого нормативно-правового обґрунтування.

Частина 4 статті 122 Земельного кодексу України встановлює, що центральні органи 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 у користування для всіх потреб.

всіх потреб, крім випадків, у разі якщо дані функції належать іншим органам.

При затвердженні проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування із земель державної власності сільськогосподарського призначення для несільськогосподарського використання фактично змінюється цільове призначення земельної ділянки та відбувається переведення земельної ділянки з однієї категорії в іншу.

Отже, при укладенні договору оренди земельної ділянки на стороні орендодавця буде виступати територіальний орган Держземагентства України відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 р. № 258 (із змінами) та підписувати договори оренди зі сторони орендодавця має право керівництво уповноваженого територіального органу у встановленому законодавством порядку.

Частина друга статті 20 Земельного кодексу України визначає, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності проводиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Зазначені норми чітко встановлюють, що зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності проводиться на підставі наказу територіального органу з питань земельних ресурсів та ним же затверджується проект відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється.

Проект відведення земельної ділянки складається відповідно до статті 123 Земельного кодексу України та вимог статті 50 ЗУ «Про землеустрій» з відповідним присвоєнням кадастрового номера в порядку встановленому ЗУ «Про Державний земельний кадастр» і постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Частина п'ята статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлює, що кадастрові номери земельних ділянок зазначаються у рішеннях органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування про передачу цих ділянок у власність чи користування, зміну їх цільового призначення, визначення їх грошової оцінки, про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель щодо конкретних земельних ділянок.

Частина дванадцята статті 21 наведеного закону зобов'язує органи державної влади (крім Верховної Ради України) та органи місцевого самоврядування у строк не пізніше п'яти робочих днів після прийняття рішень про затвердження документації із землеустрою і технічної документації з оцінки земель, яка згідно з цією статтею є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надавати центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його територіальному органу відповідно до їх компетенції засвідчені копії вказаних рішень для внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Відповідно, після затвердження наведеного проекту відведення, зазначена земельна ділянка не буде відноситися до земель сільськогосподарського призначення.

Тетяна МАРУХНИЧ

м. Ужгород

ЯКИМИ ДОКУМЕНТАМИ КЕРУВАТИСЯ ПРИ ПРОВЕДЕННІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ?



Прошу надати роз'яснення, якими документами керуватися сьогодні при проведенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту, оскільки існує нова методика проведення такої грошової оцінки, однак на сьогодні не затверджено новий порядок її проведення.

**Ігор
ЦІПКАЙЛО**

м. Кузнецовськ
Рівненської області

Як зазначено у Вашому листі, постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року за № 1278 було затверджено Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). До 26 листопада 2013 року діяв Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 року № 18/15/21/11. Зазначений Порядок втратив свою чинність 26 листопада 2013 року на підставі спільного наказу Мінагрополітики, Мінрегіонрозвитку, Мінекології і природних ресурсів, Національної академії аграрних наук від 21.10.2013 № 620/504/432/116 «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграр-

них наук від 27 січня 2006 року № 19/16/22/11/17/12».

Однак, прийняття наказу від 21.10.2013 № 620/504/432/116 в свою чергу було обумовлено прийняттям наказу Мінагрополітики від 22.08.2013 № 508 (набрав чинності 27.09.2013 року), яким затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Таким чином, в аспекті Вашого запити роз'яснюємо, що з 26 листопада 2013 року при проведенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту слід керуватися:

- Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року за № 1278;
- Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508.

ЯК ПЕРЕОФОРМИТИ ЗЕМЛІ КОЛЕКТИВНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА?



До Вас звертається Гадяцька міська рада Полтавської області з проблемою, що виникла при укладанні договору оренди землі з КСП «Зелений Гай», на якій знаходиться майновим комплекс цього підприємства в межах м. Гадяч.

Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видавався ще Державному підприємству «Плодорадгосп «Гадяцький».

У зв'язку з реорганізацією «Плодорадгоспу «Гадяцький» в колективне сільськогосподарське підприємство державний акт на право колективної власності на землю в 1995 році був виданий КСП «Зелений Гай». Потім майно КСП «Зелений Гай» було розпайоване і передане у приватну власність його працівникам з видачею їм майнових сертифікатів.

У 2011 році 99 % майнових паїв працівників КСП «Зелений Гай» були викуплені однією фізичною особою, а 1% — іншими особами і залишено назву КСП «Зелений Гай».

Цього ж року КСП «Зелений Гай» звернулося до Гадяцької міської ради з клопотанням про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо посвідчення права користування (на умовах оренди) на земельну ділянку для обслуговування майнового комплексу. Рішенням міської ради клопотання КСП «Зелений Гай» було задоволено та надано дозвіл на виготовлення документації із землеустрою щодо посвідчення права оренди земельної ділянки.

1 лютого 2013 року КСП «Зелений Гай» звернулося до Гадяцької міської ради з клопотанням про затвердження вище зазначеної технічної документації із землеустрою та про вилучення з постійного користування земельної ділянки площею 8,6 га під майновим комплексом КСП та передачі цієї ділянки КСП «Зелений Гай» в оренду терміном на 20 років.

14 березня 2013 року сесією міської ради було прийняте рішення про задоволення клопотання КСП «Зелений Гай», затверджена технічна документація із землеустрою, вилучена з постійного користування земельна ділянка розміром 8,6 га та передана в оренду КСП «Зелений Гай» терміном на 20 років, після чого міською радою був виготовлений та підписаний договір оренди на цю земельну ділянку та поданий на підписання підприємству.

Однак нині керівництво КСП «Зелений Гай» відмовляється підписувати договір оренди земельної ділянки розміром 8,6 га під викупленим майновим комплексом, мотивуючи відмову наявністю у підприємства державного акта на право постійного користування земельною ділянкою з 1995 року та посилаючись на рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 року за № 5-рп/205 по справі № 1-17/2005.

Просимо роз'яснити, який державний акт дійсний — на право постійного користування земельною ділянкою чи на право колективної власності, видані КСП «Зелений Гай», якщо КСП «Зелений Гай» досі не ліквідоване.

Тетяна САВЧЕНКО,
міський голова
Гадяцької міської ради

Полтавська область

Відповідно до статті 141 Земельного кодексу України підставою для припинення права постійного користування є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- е) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Враховуючи, що державне підприємство «Плодорадгосп «Гадяцький» припинило своє існування, державний акт на право постійного користування втратив чинність. Тобто, відповідно до пункту «в» статті 141 Земельного кодексу ще у 1995 році міській раді необхідно було прийняти рішення про припинення права постійного користування землею цього підприємства.

Оскільки 1995 року земля, у тому числі і під майновим комплексом, була передана новоутвореному КСП «Зелений Гай» в колективну власність і це КСП досі не ліквідоване — державний акт на право колективної власності на землю, виданий цьому КСП, є чинним.

Разом з тим, частина земель колективної власності КСП «Зелений Гай» була розпайована між членами цього КСП (рілля, пасовища, сінокоси), розмір земельної ділянки, яка перебуває у колективній власності значно змінився, а, отже, потребує негайного коригування. Фактично КСП має сплачувати податок за всю землю, яка включена до державного акта на право колективної власності. Тобто КСП

«Зелений Гай» має звернутися до землевпорядної організації та замовити відповідний проект землеустрою (інвентаризації земель КСП). За таким проектом з колективної власності будуть виключені розпайовані землі, які перейшли у приватну власність членів КСП, землі під соціальними об'єктами (школою, дитсадком, медичною лабораторією, клубом тощо), які мали бути передані у комунальну власність, землі загального користування та інші. Решта земель має бути переоформлена у спільну часткову власність осіб — членів КСП, або ж при затвердженні землевпорядної документації загальними зборами КСП цими зборами може бути прийнято рішення щодо передачі у відання міської ради (комунальну власність) таких земель.

Тільки після виконання усього цього колективним сільгоспідприємством «Зелений Гай», може порушуватися питання або про реєстрацію права спільної часткової власності на землю всіх членів КСП, або ж про переоформлення земельної ділянки під майновим комплексом в оренду.

Для врегулювання ситуації, що склалася, міській раді необхідно:

- відмінити рішення ради стосовно вилучення з постійного користування та надання в оренду земельної ділянки як такі, що не відповідають чинному законодавству;
- визнати таким, що втратив чинність державний акт на право постійного користування, виданий Державному підприємству «Плодорадгосп «Гадяцький» у зв'язку із припиненням його діяльності згідно з довідкою з ЄДРПОУ;
- зобов'язати КСП «Зелений Гай» у визначений термін провести інвентаризацію земель та зареєструвати право спільної часткової власності на землю або оренди в Державному реєстрі речових прав.

Останнє необхідно для визначення чіткої площі земельної ділянки, яка залишиться у КСП та за яку підприємство платитиме земельний податок або орендну плату, оскільки на сьогодні КСП користується лише частиною земель, переданих у колективну власність, без належно оформлених документів.

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ НА УМОВАХ ОРЕНДИ МОЖЕ ВИНΙΚАТИ У СПІВВЛАСНИКІВ БУДІВЛІ



Просимо роз'яснити, як правильно зробити розподіл земельної ділянки під двоповерховою будівлею, що на правах власності належить двом організаціям, та яке рішення необхідно прийняти сесії сільської ради щодо надання цієї земельної ділянки, якщо на першому поверсі знаходиться Українське державне підприємство поштового зв'язку «Укрпошта», а весь другий поверх і одна кімната на першому поверсі належать Тернопільській філії ПАТ «Укртелеком».

Обидві організації звернулися до сільської ради з проханням дати дозвіл на виготовлення правовстановлюючих документів та надання земельної ділянки: Українське державне підприємство поштового зв'язку «Укрпошта» — в постійне користування, Тернопільська філія ПАТ «Укртелеком» — в оренду.

Іван ДАНИЛЮК,
сільський голова

с. Великі Дедеркали
Шумського району Тернопільської області

Передусім слід звернути увагу на те, що в постійне користування або в оренду може передаватися земельна ділянка. Земельна ділянка як об'єкт права виникає тоді, коли має чітко встановлені межі, визначені площу та цільове призначення. Метою використання зазначеної в листі земельної ділянки є розміщення та обслуговування будівлі. При цьому для розміщення і обслуговування частини будівлі земельна ділянка не надається. Отже, маємо єдину будівлю з двома співвласниками і єдину земельну ділянку, яка не може бути розділена між ними на дві окремі земельні ділянки.

Таким чином, одна земельна ділянка має бути передана двом користувачам. У випадку, коли один з користувачів — державне підприємство, а інший — недержавне, питання постійного користування землею розглядатися не може. Разом з тим, право користування на умовах оренди може виникати у співвласників будівлі.

Так, згідно з частинами першою та другою статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та

іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Право користування земельною ділянкою в цьому випадку оформлюється договором оренди між орендодавцем (радою) та користувачами (співвласниками будівлі).

Тобто радою має бути прийнято рішення про передачу у спільну оренду земельної ділянки співвласникам будівлі. Однак, якщо загальні положення договору будуть однакові для обох співвласників, то в частині оплати і, можливо, в частині використання цієї ділянки встановлюються положення окремо по кожному із співвласників. Зокрема, щодо державного підприємства — орендна плата може встановлюватися на рівні земельного податку, а для недержавного — на рівні орендної плати за комерційне використання. Оплата визначається також за площу користування земельною ділянкою кожним з них, визначеною, як правило, пропорційно до площі частини будівлі, яка перебуває у власності кожної особи.

ПРО ДЕЯКІ ПИТАННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

1–3. **В**ідповідно до статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.

Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Тобто, з 01.01.2013 року це право виникає з дня його реєстрації Державною реєстраційною службою України (Укрдержреєстр).

Отже, з 2013 року договори оренди земельних ділянок не реєструються, а реєструється тільки право оренди, яке виникає за цими договорами. Але орендар повинен в обов'язковому порядку зареєструвати своє право оренди.

Питання укладання, продовження дії та поновлення договорів оренди земельних ділянок регулюються Законом України «Про оренду землі».

Договір оренди укладається в письмовій формі та має містити обов'язкові умови (істотні), відсутність яких є підставою для визначення договору не чинним.

Так, згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» (далі Закон) істотними умовами договору є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;



Прошу Вас дати роз'яснення на сторінках Вашого видання по ряду питань, касаючись державної реєстрації права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або обґрунтування відмови в даній прохальній заяві.

1) Як на сьогоднішній день арендодателю, який має державний акт (кадастровий номер визначений і присвоєний, вказаний в державному акті), укласти договір оренди з арендатором, а арендатору зареєструвати в Державній реєстраційній службі України (далі ГРСУ) це право оренди?

2) Потрібно чи крім права оренди зареєструвати сам договір оренди земельної ділянки? Якщо потрібно, то хто і де виконує цю реєстрацію?

3) Що робити в разі, коли в державному акті, в якому вказаний кадастровий номер, але дані про земельну ділянку за невідомими причинами не внесені (відсутні) в Національну кадастрову систему (далі НКС)? Замовити технічну документацію по встановленню меж в натурі (на місцевості) або достатньо замовити XML?

- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторонами, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін;
- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

4) Припустимо, арендатор зареєстрував речове право — право оренди на земельну ділянку, в підтвердження чого йому видали витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ограничений), а потім (в певний час), арендодатель і арендатор хотять, наприклад, внести зміни в Договір оренди в частині форми або розміру орендної плати або, скажімо, строків внесення плати. Чи дійсно арендатор, оскільки право оренди вже зареєстровано?

Вот єсть зареєстрований до 2013 року договір оренди і дієвий для нього ще 10 років. Згідно з «бывшим» (до 2013 року) законодавством, всі зміни в договорі підлягають державній реєстрації в тому ж порядку, що і реєстрація самого договору.

Якщо сьогодні-завтра сторони узгодять і примуть рішення змінити умови діючого договору, наприклад, розмір тієї самої орендної плати, або форми її виплати, або інше, не з суттєвих умов, — ці зміни сторони відобразять в додатковій угоді до договору, яку підпишуть. Що далі?

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця, у власності якого перебуває земельна ділянка, та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років (ст. 19 Закону).

Типовий договір оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. №220.

Враховуючи статтю 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», пункту 33

5) Что, по вашему мнению, делать с договорами аренды, которые сейчас досрочно прекращаются, как зарегистрировать прекращение права аренды, если само право аренды не зарегистрировано?

6) Прошу прокомментировать разъяснение Укргосреестра (режим доступа — <http://drs.gov.ua/show/10402>), особенно в части:

«Відповідно до абзацу першого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни — власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укласти договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 № 119, встановлено, що реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за

місцем розташування земельної частки (паю).»

Учитывая требования ст. 15 ЗУ от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли»:

«...Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

— план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;

— кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

— акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

— акт приймання-передачі об'єкта оренди...»,

как это все применимо к земельной части (паю)?

Подводя итог, хочется получить исчерпывающий, аргументированный ответ в виде пошагового алгоритма или порядка действий в случае регистрации права аренды на земельные участки для товарного с/х производства (порядок действий, перечень документов, стоимость услуг и т.д.).

Хочу несколько дополнить свое сообщение еще одним вопросом.

Предположим, сложилась следующая ситуация. Гражданин Иванов (далее именуемый как арендодатель)

и фермерское хозяйство (далее именуемое как арендатор) заключили договор аренды земельного участка (право собственности арендодателя подтверждено госактом, кадастровый номер присвоен, данные о земельном участке внесены в государственный земельный кадастр) на 10 лет. При этом, право собственности арендодателя и право аренды арендатора зарегистрированы в Укргосреестре в соответствии с действующим законодательством. Через 2 года после заключения договора аренды арендодатель умирает.

Теперь собственно сам вопрос: какие действия наследника в данной ситуации по переоформлению права собственности на земельный участок и перезаключению договора аренды? При этом какие особенности присутствуют, если наследник в последующем: а) хочет изменить/пересмотреть условия договора аренды (по любому из пунктов договора); б) оставить договор аренды земельного участка без изменений?

Дмитро СКАЧКОВ

м. Волноваха
Донецької
області

Порядку державної реєстрації прав нерухомого майна та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703, передбачено, що при проведенні державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку заявник, крім документів, що зазначені у пунктах 27, 28, 30 і 31 цього Порядку, подає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документах, що зазначені у пункті 27 цього Порядку, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

Загальний порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначений частиною першою статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

■ заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

У разі відсутності державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, право оренди територіальні органи реєстраційної служби зареєструвати не зможуть. Отже, необхідно буде замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) та зареєструвати її в

земельному кадастрі (п. 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Тобто, власник земельної ділянки має право взяти в територіальному органі земельних ресурсів витяг із Державного земельного кадастру та звернутися до Укрдержреєстру із заявою про реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Орендар після реєстрації права власності на земельну ділянку орендодавця має право також звернутися до місцевого територіального органу державної реєстраційної служби із заявою про реєстрацію права оренди, яке виникло в нього після укладення договору оренди.

Після державної реєстрації права оренди територіальний орган державної реєстраційної служби видає орендарю витяг з реєстру прав, яким підтверджується право оренди, що виникло за договором.

Платність послуг регулюється статтею 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 № 1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру», постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адміністративних послуг».

4. Відповідно до статті 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

При бажанні двох сторін можливо укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки і внести

всі необхідні зміни та доповнення, які не повинні суперечити істотним умовам договору та нормам чинного законодавства.

Додаткова угода до договору оренди земельної ділянки надається до територіального органу реєстраційної служби з метою внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 12 грудня 2011 р. № 3502/5 «Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12 грудня 2011 р. за № 1429/20167.

Після внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно права оренди територіальний орган державної реєстраційної служби видає орендарю витяг з реєстру прав.

5. Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- 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;
- ліквідація юридичної особи-орендаря;

- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства);

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Вважаємо, що у разі якщо у місцевому територіальному органі державної реєстраційної служби не зареєстровано право оренди, відсутні правові підстави щодо внесення запису про скасування державної реєстрації речових прав.

6. Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай).

Згідно з Указом Президента України від 03.12.1999 р. «Про невідкладні

заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» передбачено, що під час укладення договорів оренди земельних часток (паїв) необхідно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правовстановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою.

Пунктом 17 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України визначено, що сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правовстановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства.

Пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 № 119, встановлено, що реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

Типовий договір оренди земельної частки (паю), затверджений наказом Держкомзему України від 17 січня 2000 № 5, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 23 лютого 2000 за № 101/4322.

Отже, тільки після виділення земельної частки (паю) в натурі на (місцевості), земельна частка (пай) набуде статусу земельної ділянки і це буде підставою для укладення договору оренди на земельну ділянку, а не на земельну частку (пай), і тоді компетенція щодо державної реєстрації прав буде здійснюватися територіальним органом державної реєстраційної служби.

7. Згідно з частиною 1 статті 1298 Цивільного кодексу України свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини.

Відповідно до статті 1218 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

За наявності укладеного договору оренди земельної ділянки смерть орендодавця-власника такої ділянки не звільняє орендаря від обов'язку сплати орендної плати.

Згідно з частиною 1 статті 537 Кодексу боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, зокрема, в разі відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання.

Тобто, у разі смерті орендодавця до моменту звернення спадкоємців до орендаря щодо сплати орендної плати орендар має право внести грошові суми в депозит нотаріуса для подальшої їх передачі спадкоємцям такого кредитора-орендодавця.

Відповідно до п. 287.1. статті 287 Податкового кодексу України власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або користування земельною ділянкою.

Враховуючи норми статті 31 Закону України «Про оренду землі», не передбачено припинення договору оренди у разі смерті орендодавця земельної ділянки.

З метою своєчасного надходження коштів від плати за землю необхідно внести зміни до договору оренди земельної ділянки шляхом укладення додаткової угоди та замінити орендодавця земельної ділянки.

Зміни умов договору здійснюються відповідно до статті 30 Закону України «Про оренду землі».

ЯКЩО СУД ВИЗНАВ ДЕРЖАВНИЙ АКТ НЕДІЙСНИМ, ТО ВІН ВИЛУЧАЄТЬСЯ



Після набрання чинності Законами України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виникло декілька питань, на які важко знайти прямі відповіді у нормативно-правових актах.

Як, на думку редакції, ми маємо діяти, якщо рішенням Господарського суду АР Крим від 04.12.2012 р. визнано недійсним наш державний акт на право постійного користування земельною ділянкою. Ми звернулися до реєстраційної служби Ялтинського міського управління юстиції АР Крим з проханням скасувати реєстрацію. Нам було відмовлено з причин відсутності відомостей про цю конкретну ділянку у Державному реєстрі прав. А до цього нам надійшла відмова з Управління Держземагентства у м. Ялті з причини відсутності у них прав скасування реєстрації.

Євген РЯБЧИКОВ

м. Ялта
АР Крим

У випадку прийняття судом рішення про визнання недійсним державного акта на право постійного користування Вам необхідно звернутися до Ялтинського міського управління земельних ресурсів із клопотанням про вилучення цього державного акта та скасування запису про реєстрацію цього акта. Звертатися до Укрдержреєстру в цьому випадку немає сенсу, бо ця служба здійснює державну реєстрацію речових прав. Оскільки своє право постійного користування вами не було зареєстроване цією службою, то і скасувати реєстрацію вона не може. Зареєструвати право постійного користування після набрання чинності рішенням суду вже неможливо.



Я проживаю в м. Жовті Води в одноповерховому двоквартирному житловому будинку № 12 по вул. Ульянова, квартира 2. Кожна квартира має свій власний вхід з вулиці, а території, якими ми користуємося, розгороджені парканами і є автономними. В технічному паспорті на будинок означена земельна ділянка площею 1721 кв. м. Моя частка у власності на будинок становить 1/2. Тобто, відповідно до статті 120 Земельного кодексу України я маю право на користування 860,5 кв. м. Я та моя сусідка Пирогова Н.Т., співвласниця житлового будинку, бажаємо приватизувати земельні ділянки, на яких розташовані належні нам частки житлового будинку і з цього приводу відповідно до рішення Жовтоводської міської ради від 20.03.2013 р. №1115-33/VI отримали дозвіл на розробку (виготовлення) технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), для передачі земельних ділянок у власність, для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Після внесення інформації до Державного земельного кадастру ми отримали Витяг з нього про земельну ділянку по вул. Ульянова, 12 у м. Жовті Води площею 0,1565 га та разом з технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) подали до міської ради з заявою про затвердження технічної документації із землеустрою та передачею земель-

ної ділянки нам у власність. Від управління житлово-комунального господарства, капітального будівництва, комунальної власності та регулювання земельних відносин Жовтоводської міської ради ми отримали відповідь, що в зв'язку з тим, що площа земельної ділянки 0,1565 га, не відповідає нормі, яка затверджена чинним законодавством, а саме 0,1 га, винести проект рішення про затвердження поданої нами технічної документації із землеустрою на сесії Жовтоводської міської ради немає підстав і тільки після приведення площі земельної ділянки у відповідність до ст. 121 Земельного кодексу України рішення буде винесено на розгляд постійної комісії міської ради з питань містобудування, землекористування, комунальної власності з послідовним затвердженням на сесії Жовтоводської міської ради.

Прошу надати роз'яснення щодо правомірності дій посадовців, оскільки, відповідно до наданої мені відповіді, я маю право отримати у власність лише 0,05 га при тому, що відповідно до статті 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у містах не більше 0,1 га, а реально я користуюся земельною ділянкою площею 0,0782 га.

Сергій ЛУЧКО

м. Жовті Води
Дніпропетровської області

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НАДАЄТЬСЯ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ І ОБСЛУГОВУВАННЯ ВСЬОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, А НЕ ЙОГО ЧАСТИНИ

Аналогічні питання неодноразово розглядалося на сторінках нашого журналу. Разом з тим, нагадуємо, що відповідно до Земельного кодексу України безоплатно передаватися у власність громадянам України земельні ділянки можуть для будівництва та обслуговування цілого житлового будинку і в розмірах, що не перевищують граничні, встановлені статтею 121 цього Кодексу. Ви, як власник не цілого будинку, а лише його частини, не маєте права отримати окрему земельну ділянку для обслуговування цієї частини будинку. Оскільки житловий будинок належить співвласникам на праві спільної часткової власності, то й земельна ділянка має перебувати також у спільній частковій власності.

У випадку, якщо можливо поділити будинок між співвласниками з виділенням кожної частки (1/2) в окремий будинок з присвоєнням окремих адрес (наприклад, вул. Центральна, 15 та вул. Центральна, 15а), для кожного окремого будинку вже буде окрема земельна ділянка, яку можна приватизувати окремо для будівництва та обслуговування для окремого житлового будинку.

ПРОЕКТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ БУТИ ПІДГОТОВЛЕНИЙ ЯК ОРЕНДОДАВЦЕМ, ТАК І ОРЕНДАРЕМ



12 грудня 2012 року розпорядженням районної державної адміністрації був затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для ведення особистого селянського господарства в адміністративних межах Кам'янської сільської ради та передано земельну ділянку в оренду строком на 49 років для ведення особистого селянського господарства. В червні 2013 року затверджено грошову оцінку цієї земельної ділянки, яка мені передається в оренду.

Після цього я звернулася із заявою до адміністрації, оскільки земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту, про укладення договору оренди на земельну ділянку. Юридичний відділ райдержадміністрації відмовляє мені в укладанні договору оренди через те, що з січня 2013 р. земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства розпоряджається відділ Держкомзему у районі. Відділ Держкомзему відмовляє з тієї причини, що затверджено проект відведення райдержадміністрацією і договір має укладатися з адміністрацією. Дуже вас прошу дати роз'яснення мені і працівникам районних відділів: з ким мені укласти договір оренди на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства і хто повинен цей договір підготувати?

Домніка ЦУРКАН

с. Кам'яна
Сторожинецького району
Чернівецької області

До 1 січня 2013 року повноваження щодо передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначалися пунктом 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України. З 1 січня 2013 року було внесено зміни до законодавства, згідно з якими було перерозподілено повноваження органів місцевого самоврядування та виконавчої влади щодо розпорядження земельними ділянками. В свою чергу також було внесено відповідні зміни до статті 123 Земельного кодексу України, якою врегульовано процедуру передачі земельних ділянок у користування.

Таким чином, склалася ситуація, коли до 1 січня 2013 року рішення щодо передачі земельних ділянок в оренду було прийнято органом в межах повноважень відповідно до діючого на той час законодавства, але після 1 січня 2013 року, тобто

коли орган, який прийняв рішення про передачу земельної ділянки в користування, вже був позбавлений повноваження щодо прийняття зазначеного рішення, договір оренди ще не був укладений.

Абзацом 2 статті 19 Конституції України визначено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Стаття 58 Конституції України визначає, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Тобто, всі рішення щодо передачі земельних ділянок в користування на умовах оренди, які були прийняті до 1 січня 2013 року, на сьогодні є чинними і підлягають виконанню.

Частиною 4 статті 4 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України визначено, 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 у користування для всіх потреб.

Враховуючи вищевикладене, з 1 січня 2013 року незалежно від того, ким до цього часу було прийнято рішення про передачу землі, орендодавцем земельної ділянки сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту повинен виступати уповноважений орган Держземагентства за місцем розташування такої земельної ділянки, оскільки в силу положень абз. 2 ст. 19 Конституції України, ч. 4 ст. 122 Земельного кодексу України та ч. 4 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» райдержадміністрація не має повноважень представляти інтереси держави при передачі земельної ділянки, про яку йдеться у запиті.

Щодо підготовки проекту договору оренди землі, то вважаємо за необхідне пояснити таке.

Відповідно до частини 1 статті 641 Цивільного кодексу України пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору.

Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття.

Отже, проект договору оренди земельної ділянки може бути підготовлений як орендодавцем, так і орендарем (тобто Вами).



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 17 жовтня 2013 р. № 868
Київ

Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 17 жовтня 2013 р. № 868

ПОРЯДОК
державної реєстрації прав
на нерухоме майно та їх обтяжень

Загальна частина

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав), перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва в установлених законом випадках проводиться відповідно до вимог та з урахуванням особливостей, визначених цим Порядком.

Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:

новозбудований об'єкт — завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше;
органи державної реєстрації прав — Укрдержреєстр та структурні підрозділи територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру;
пошта — оператор поштового зв'язку чи кур'єрська служба;

Відповідно до статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити такі, що додаються:
Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
2. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.
3. Ця постанова набирає чинності через два місяці з дня її опублікування.

Прем'єр-міністр України **М. АЗАРОВ**

уповноважена особа — особа, якій на підставі договору або іншого документа, визначеного законодавством, надано повноваження щодо подання документів для проведення державної реєстрації прав; реконструкція — реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування.

Інші терміни у цьому Порядку вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначеного Закону.

Державна реєстрація прав та облік безхазяйного нерухомого майна проводяться державною мовою.

2. Державну реєстрацію прав шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) проводять орган державної реєстрації прав та нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі — нотаріус).

Орган державної реєстрації прав проводить: державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно за місцем розташування такого майна; державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно незалежно від місця розташування такого майна; облік безхазяйного нерухомого майна за місцем розташування такого майна.

Якщо нерухоме майно розміщене в межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, державна реєстрація речових прав, облік безхазяйного нерухомого майна проводяться

одним з таких органів, що обрані заінтересованою особою або уповноваженою нею особою (далі — заявник).

Нотаріус, яким вчинено нотаріальну дію з нерухомим майном, проводить державну реєстрацію прав, набутих виключно у результаті вчинення такої дії.

У разі коли у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном виникають речові права, що є похідними від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі прав нотаріус, яким вчиняється нотаріальна дія, одночасно проводить державну реєстрацію права власності на таке майно та державну реєстрацію речового права, що є похідним від нього.

3. Рішення щодо державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, форму та вимоги до оформлення яких встановлює Мін'юст, приймає державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор).

У випадках, передбачених законодавством, рішення щодо державної реєстрації прав приймає державний реєстратор Укрдержреєстру.

Державний реєстратор оформляє рішення за допомогою Державного реєстру прав у двох примірниках, крім випадків, передбачених цим Порядком.

4. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на об'єкти нерухомого майна, а саме на земельну ділянку, підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини, квартиру, житлове та нежитлове приміщення.

У разі коли законодавством встановлено вимогу щодо прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація права власності на нього проводиться після прийняття такого об'єкта в експлуатацію в установленому законодавством порядку.

Державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Державна реєстрація права власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини, в яких вони розташовані.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, що є похідними від права власності, проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно відповідно до вимог цього Порядку, крім випадків, коли державна реєстрація речового права, що є похідним від права власності, проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності, а також коли державна реєстрація права власності проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення.

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення.

5. Подання документів для проведення державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна здійснюється особисто заявником або шляхом надсилання поштою з описом вкладення.

У разі виявлення невідповідностей між документами, що були надіслані поштою, та описом вкладення до них, а також у разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, крім випадків, передбачених абзацом другим пункту 13 цього Порядку, орган державної реєстрації прав у строк, що не перевищує трьох робочих днів після їх отримання, повертає заявникові відповідну заяву та документи, що додаються до неї, поштою з описом вкладення без реєстрації її у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

6. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, повинні відповідати вимогам, що встановлені законом, цим Порядком та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідальність за достовірність відомостей, які містяться у документах, поданих для проведення державної реєстрації прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, несе заявник.

Електронні документи оформляються згідно з вимогами законодавства у сфері електронних документів, електронного документообігу та електронного цифрового підпису.

7. Державна реєстрація прав, надання відмови в ній проводиться у строки, встановлені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, надання відмови в такому обліку здійснюється у день прийняття заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна (далі — заява про взяття на облік).

Загальні засади проведення державної реєстрації прав

8. Для проведення державної реєстрації прав заявник подає органам державної реєстрації прав, нотаріусові заяву, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст.

Заява подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

У разі коли право власності на житловий будинок, будівлю або споруду набувається одночасно з набуттям у відповідної заінтересованої особи речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, заявник подає органам державної реєстрації прав, нотаріусові одну заяву щодо таких об'єктів.

У разі проведення державної реєстрації речового права на нерухоме майно, що є похідним від права власності, одночасно з проведенням державної реєст-

рації права власності на таке майно заявник подає органів державної реєстрації прав, нотаріусові заяву про державну реєстрацію права власності на таке майно та заяву про державну реєстрацію речового права, що є похідним від права власності.

9. Орган державної реєстрації прав, нотаріус приймає заяви в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу реєстрації.

Моментом прийняття заяви вважається дата та час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Орган державної реєстрації прав у разі подання заяви особисто заявником видає йому картку прийому заяви, форму та вимоги до оформлення якої встановлює Мін'юст.

Орган державної реєстрації прав у разі надсилання заяви поштою реєструє таку заяву в базі даних про реєстрацію заяв і запитів не пізніше наступного робочого дня з моменту її надходження. При цьому заявникові картка прийому заяви не видається.

10. Заявник під час подання заяви особисто пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу.

Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє.

У разі вилучення у громадянина України паспорта громадянина України у зв'язку з отриманням дозволу для виїзду за кордон на постійне проживання документом, що посвідчує особу громадянина України, є паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне проживання за кордоном.

Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.

Документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення.

У разі подання заяви уповноваженою особою органів державної реєстрації прав, нотаріусові, крім документа, що зазначений в абзацах другому — четвертому цього пункту, пред'являється документ, що підтверджує її повноваження.

11. Під час подання заяви шляхом надсилання поштою справжність підпису заявника засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

У разі подання заяви шляхом надсилання поштою органом державної влади чи органом місцевого самоврядування (їх посадовими особами) підпис заявника скріплюється печаткою відповідного органу (посадової особи).

12. У разі подання заяви від імені юридичної особи державний реєстратор, який є користувачем Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, одержує інформацію із зазначеного Реєстру щодо такої особи.

13. Заявник подає разом із заявою органів державної реєстрації прав, нотаріусові необхідні для держав-

ної реєстрації прав документи, визначені цим Порядком, їх копії, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.

У разі коли заінтересована особа відповідно до закону звільнена від сплати державного мита та/або плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита та/або документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, не подаються.

Подання заявником документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, не в повному обсязі не є підставою для відмови у прийнятті заяви.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус не приймає заяву в разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, крім випадків, передбачених абзацом другим цього пункту.

14. У разі коли після прийняття органом державної реєстрації прав, нотаріусом заяви до органу державної реєстрації прав, нотаріуса подано інші заяви щодо того самого майна, орган державної реєстрації прав, нотаріус приймає такі заяви. При цьому заява розглядається після прийняття державним реєстратором рішення щодо розгляду заяви, яка надійшла раніше щодо того самого майна.

Державний реєстратор у день прийняття заяви на те саме майно приймає рішення про її розгляд після прийняття державним реєстратором рішення щодо заяви, яка прийнята раніше. Таке рішення орган державної реєстрації прав, нотаріус видає особисто або надсилає поштою заявникові.

У разі коли заявник отримує таке рішення особисто, він пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. На примірник рішення, що залишається для формування реєстраційної або облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

15. Під час розгляду заяви і документів, що додаються до неї, державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, їх обтяженнями, зокрема щодо:

- 1) обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у встановлених законом випадках);
- 2) повноважень заявника;
- 3) відомостей про нерухоме майно, речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах;
- 4) наявності обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до закону;
- 5) наявності факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав.

16. У разі подання документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав, не в повному обсязі державний реєстратор приймає рішення про зупинення розгляду заяви, яке містить рекомендації щодо усунення обставин, що були підставою для його прийняття.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття рішення про зупинення розгляду заяви видає таке рішення особисто або надсилає поштою заявникові з повідомленням про вручення.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про зупинення розгляду заяви, він пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної або облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Заявник усуває обставини, що були підставою для прийняття державним реєстратором рішення про зупинення розгляду заяви, у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту отримання відповідного рішення.

Державний реєстратор з моменту усунення обставин, що були підставою для прийняття ним рішення про зупинення розгляду заяви, приймає рішення про відновлення її розгляду. Перебіг строку державної реєстрації продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття рішення про відновлення розгляду заяви видає таке рішення особисто або надсилає поштою заявникові.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про відновлення розгляду заяви, він пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної або облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Якщо протягом п'яти робочих днів після отримання заявником рішення про зупинення розгляду заяви до органу державної реєстрації прав, нотаріуса не надійшли документи, які підтверджують усунення в повному обсязі обставин, що були підставою для прийняття такого рішення, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

17. У разі подання додаткових документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, до раніше прийнятої заяви, розгляд якої зупинено, заявник пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу, та у разі видачі йому картки прийому заяви подає таку картку. Після прийняття додаткових документів орган державної реєстрації прав, нотаріус у разі подання зазначеної картки заявником повертає йому таку картку із внесеними відомостями про прийняті документи.

18. Заява може бути відкликана заявником до прийняття рішення щодо державної реєстрації прав шляхом подання органу державної реєстрації прав, нота-

ріусові заяви про відкликання заяви, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст.

Під час подання заяви про відкликання заяви заявник пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу.

У разі подання заяви про відкликання заяви шляхом надсилання поштою справжність підпису заявника засвідчується у порядку, передбаченому пунктом 11 цього Порядку.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус приймає заяву про відкликання заяви шляхом її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй реєстраційного номера, фіксацією дати та часу реєстрації.

Орган державної реєстрації прав у разі подання особисто заявником заяви про відкликання заяви видає йому картку прийому заяви.

Орган державної реєстрації прав у разі подання заяви про відкликання заяви поштою реєструє таку заяву у базі даних про реєстрацію заяв і запитів не пізніше наступного робочого дня з моменту її надходження. При цьому заявникові картка прийому заяви не видається.

Державний реєстратор розглядає заяву про відкликання заяви в день її прийняття.

За результатами розгляду заяви про відкликання заяви державний реєстратор приймає рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням або про відмову в задоволенні такої заяви.

Державний реєстратор приймає рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви за наявності таких підстав:

із заявою про відкликання заяви звернулася неналежна особа;

за результатами розгляду заяви державним реєстратором вже прийнято рішення про державну реєстрацію прав або рішення про відмову в державній реєстрації прав;

заяву з відповідним реєстраційним номером заявник не подавав до відповідного органу державної реєстрації прав, нотаріуса;

інші випадки, наявність яких може завдати шкоди чи порушити права та законні інтереси заявника або третіх осіб.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви видає таке рішення особисто або надсилає поштою заявникові.

У разі прийняття рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням орган державної реєстрації прав, нотаріус видає особисто заявникові або надсилає поштою з описом вкладення також документи, подані для проведення державної реєстрації прав.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про залишення заяви без розгляду у зв'язку з її відкликанням або рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви, заявник пред'являє органу державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що зали-

шається для формування облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органі державної реєстрації прав таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується ним із зазначенням дати їх отримання.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус не повертає документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.

Заява про відкликання заяви, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані державним реєстратором під час розгляду заяви про відкликання заяви, долучаються ним до облікової справи відповідно до законодавства.

19. Проведення державної реєстрації прав зупиняється у разі прийняття рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус реєструє таке рішення у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Державний реєстратор приймає рішення про зупинення або відмову в зупиненні державної реєстрації прав на підставі рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав.

Державний реєстратор приймає рішення про відмову в зупиненні державної реєстрації прав, якщо рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, не набрало законної сили або не завірене належним чином відповідно до законодавства.

Державний реєстратор приймає рішення про відновлення державної реєстрації прав на підставі рішення суду про скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення державної реєстрації прав. У такому випадку загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття рішення про зупинення або відмову в зупиненні державної реєстрації прав або відновлення їх державної реєстрації надсилає поштою заявникові таке рішення.

20. За результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав або рішення про відмову в такій реєстрації.

У разі проведення державної реєстрації прав на житловий будинок, будівлю або споруду одночасно з державною реєстрацією прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, державний реєстратор приймає одне рішення про державну реєстрацію прав або рішення про відмову в такій реєстрації щодо таких об'єктів.

21. На підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав щодо об'єкта нерухомого майна, право власності на який заявлене вперше, державний реєстратор відкриває відповідний розділ у Державному

реєстрі прав, присвоює реєстраційний номер такому об'єкту та формує реєстраційну справу відповідно до законодавства.

Державний реєстратор оформляє рішення про державну реєстрацію прав у одному примірнику.

У разі проведення державної реєстрації прав на житловий будинок, будівлю або споруду одночасно з державною реєстрацією прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, державний реєстратор відкриває відповідні розділи в Державному реєстрі прав, присвоює реєстраційні номери таким об'єктам та формує реєстраційні справи відповідно до законодавства щодо таких об'єктів, крім випадків проведення державної реєстрації речового права на земельну ділянку у спеціальному розділі Державного реєстру прав.

22. Державний реєстратор на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить записи до Державного реєстру прав.

Під час проведення у випадках, передбачених законодавством, державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у спеціальному розділі Державного реєстру прав, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек та Державному реєстрі обтяжень рухомого майна містяться записи про іпотеку, обтяження речових прав, державний реєстратор переносить їх до відповідного розділу Державного реєстру прав, відкритого на такий об'єкт нерухомого майна.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у строк, що не перевищує трьох робочих днів з моменту перенесення записів із спеціального розділу Державного реєстру прав, надсилає повідомлення про перенесення записів органі державної реєстрації прав, нотаріусові, яким проведено відповідну державну реєстрацію прав у спеціальному розділі.

23. Датою і часом державної реєстрації речових прав вважаються дата і час реєстрації заяви в базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

24. У випадках, установлених законом, державний реєстратор органу державної реєстрації прав після прийняття рішення про державну реєстрацію права власності, відкриття відповідного розділу Державного реєстру прав та/або внесення записів до зазначеного Реєстру формує свідоцтво про право власності на нерухоме майно (далі — свідоцтво), оформляє його у двох примірниках, які підписує і засвідчує печаткою.

Державний реєстратор використовує бланк свідоцтва, зразок та опис якого встановлює Мін'юст.

25. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках.

У разі проведення державної реєстрації іпотеки, обтяжень речових прав на нерухоме майно державний реєстратор оформляє витяг з Державного реєстру прав у трьох примірниках.

У разі коли державну реєстрацію прав проведено за декількома заінтересованими особами, державний реєстратор для кожної з таких осіб оформляє примірник витягу з Державного реєстру прав.

Державний реєстратор використовує бланк витягу з Державного реєстру прав, зразок та опис якого встановлює Мін'юст.

У разі проведення державної реєстрації прав на житловий будинок, будівлю або споруду одночасно з державною реєстрацією прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, державний реєстратор формує один витяг з Державного реєстру прав.

26. Орган державної реєстрації прав, нотаріус не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію прав видає особисто заявникові або надсилає поштою з описом вкладення витяг з Державного реєстру прав, свідоцтво (в разі його формування) та документи, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав, одним із способів, зазначеним у заяві.

У разі коли заявник особисто отримує зазначені документи, він пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування реєстраційної справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органів державної реєстрації прав таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується заявником із зазначенням дати отримання.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус не повертає подану заяву, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита та інші документи, визначені у пунктах 49, 50, 52-54 цього Порядку.

27. Заява, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав, у тому числі по одному примірнику витягу з Державного реєстру прав та свідоцтва (у разі його формування), долучаються ним до реєстраційної справи відповідно до законодавства.

У разі прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію прав заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації речових прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, нотаріус у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту прийняття такого рішення, передає органів державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна в порядку, встановленому Мін'юстом, для формування реєстраційної справи відповідно до законодавства.

Реєстраційна справа, в тому числі закрита, підлягає довічному зберіганню в архіві, який створюється в органі державної реєстрації прав.

28. Державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав виключно за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

29. Орган державної реєстрації прав, нотаріус не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову в державній реєстрації прав видає особисто заявникові або надсилає поштою з описом вкладення таке рішення разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав.

У разі коли заявник особисто отримує зазначені документи, він пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. На примірнику рішення, що залишається для формування облікової справи, проставляються дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органів державної реєстрації прав таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується заявником із зазначенням дати отримання.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус не повертає заявнику заяву, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, і документ про сплату державного мита.

Заява, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав, долучаються ним до облікової справи відповідно до законодавства.

У разі прийняття нотаріусом рішення про відмову в державній реєстрації прав заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, нотаріус долучає до облікової справи, яка формується ним відповідно до законодавства.

Особливості державної реєстрації прав за заявами в електронній формі

30. У випадках, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», органів державної реєстрації прав можуть подаватися заяви в електронній формі.

Заявником під час подання заяви в електронній формі є державний виконавець та Державний кадастровий реєстратор (далі — кадастровий реєстратор).

Орган державної реєстрації прав приймає заяви в електронній формі в порядку черговості надходження таких заяв, у тому числі відповідних заяв у паперовій

формі, в порядку, передбаченому для приймання заяв у паперовій формі.

На підтвердження прийняття заяви в електронній формі орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви в електронній формі.

Порядок взаємодії між органом державної реєстрації прав та органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, під час обміну зазначеною інформацією визначається спільним наказом Мінагрополітики та Мін'юсту.

31. Під час подання заяви в електронній формі на таку заяву накладається електронний цифровий підпис заявника.

32. Заявник разом із заявою в електронній формі подає органу державної реєстрації прав визначені цим Порядком наявні оригінали електронних документів або електронні копії оригіналів документів, що виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

У разі відсутності документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату державного мита, крім випадків, передбачених цим Порядком, орган державної реєстрації прав повертає заяву в електронній формі без реєстрації її у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

33. Рішення за результатами розгляду заяви в електронній формі, а також інші документи, що видані, оформлені державним реєстратором під час її розгляду відповідно до цього Порядку, державний реєстратор у день прийняття рішення надає заявникові в електронній формі відповідно до законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису.

У разі коли за результатами розгляду заяви в електронній формі, поданої кадастровим реєстратором, державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, орган державної реєстрації прав у день прийняття такого рішення надсилає кадастровому реєстраторові поштою з описом вкладення свідоцтво та витяг з Державного реєстру прав для подальшої їх видачі правонабувачеві земельної ділянки.

34. Заява в електронній формі та інші документи, подані заявником для проведення державної реєстрації речових прав в електронній формі, заявникові не повертаються.

Із заяви та документів у електронній формі державний реєстратор виготовляє копії в паперовій формі, які засвідчує своїм підписом, скріплює печаткою, та формує реєстраційну або облікову справу.

Інші документи, що видані, оформлені або отримані державним реєстратором під час проведення державної реєстрації речових прав, долучаються ним до реєстраційної або облікової справи відповідно до законодавства.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно

35. Під час проведення державної реєстрації речових прав заінтересованою особою є власник, інший право-

набувач або сторона правочину, відповідно до якого виникли речові права.

У випадку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація речових прав проводиться на підставі заяви кадастрового реєстратора, який є уповноваженою особою правонабувача земельної ділянки.

Для уповноваження кадастрового реєстратора на подання органу державної реєстрації прав заяви правонабувач земельної ділянки подає кадастровому реєстраторові, який здійснив державну реєстрацію відповідної земельної ділянки, заяву в паперовій формі та інші документи, визначені цим Порядком.

36. Для проведення державної реєстрації речових прав необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення таких прав на нерухоме майно, та інші документи, визначені цим Порядком.

Для проведення державної реєстрації речового права на нерухоме майно, що є похідним від права власності, одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на таке майно заявником подаються документи, необхідні для проведення державної реєстрації права власності на таке майно та державної реєстрації речового права, що є похідним від нього.

37. Документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, є:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно чи його дублікат;
- 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 4) видані нотаріусом свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікати;
- 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до закону;
- 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікат;
- 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно чи його дублікат, видані до 1 січня 2013 р. органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією;
- 8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи

- особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 9) державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку або державний акт на право постійного користування землею;
 - 10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
 - 11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
 - 12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
 - 13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
 - 14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
 - 15) рішення власника майна, уповноваженого ним органом про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
 - 16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

38. Для проведення державної реєстрації речових прав заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає копію документа, що посвідчує його особу (крім документа, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування).

У разі подання заяви особисто заінтересованою особою, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подається копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (далі — реєстраційний номер облікової картки платника податку), крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідним органам державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подаються копія документа, що посвідчує заінтересовану особу, та копія реєстраційного номера облікової картки платника податку такої особи, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідним органам державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені юридичної особи, що є компанією з управ-

ління активами інституційних інвесторів, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подається регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду та свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені юридичної особи, що є управителем фонду операцій з нерухомістю, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подаються затвержені правила фонду операцій з нерухомістю.

39. Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події.

40. Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотечі або податковій заставі, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає документ, що підтверджує факт надання іпотекодержателем або контролюючим органом згоди на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна.

Дія цього пункту не поширюється на випадки внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

41. Для проведення державної реєстрації права власності на підставі рішення про передачу об'єкта нерухомого майна, що розташований на земельній ділянці, з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає:

- 1) рішення правонабувача майна, уповноваженого ним органом про надання згоди на передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 2) акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, відповідно до якого оформлено передачу такого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність.

42. Для проведення державної реєстрації речових прав на об'єкт нерухомого майна в разі, коли в документах, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на такий об'єкт, відсутні відомості про його технічні характеристики, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна.

43. Для проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку в разі, коли в документах, що

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

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного Реєстру.

44. Для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку державної або комунальної власності заявник подає витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, проводиться одночасно з державною реєстрацією речового права на таку земельну ділянку, що є похідним від права власності, на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування.

Таке рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування може бути подане правонабувачем (користувачем, орендарем), який у такому випадку є уповноваженою особою власника земельної ділянки, одночасно із заявою про державну реєстрацію речового права, що є похідним від права власності.

45. Для проведення державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою, реєстрація якого проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням державного акта на право постійного користування земельною ділянкою заявник подає органу державної реєстрації прав:

- 1) завірену в установленому порядку органом, що видавав документ, копію примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа;
- 2) оголошення про втрату документа у регіональних друкованих засобах масової інформації за місцем розташування земельної ділянки, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чие ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

46. Для проведення державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає:

- 1) завірену в установленому порядку копію письмової вимоги про усунення порушень, надіслану іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця, в якій зазначається стислий зміст порушеного зобов'язання, вимога про

виконання порушеного зобов'язання у не менш як 30-денний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання такої вимоги;

- 2) документ, що підтверджує завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у письмовій вимозі, надісланій іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;

- 3) заставну (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

Наявність зареєстрованої заборони відчуження нерухомого майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого відбувається перехід права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іпотекодержателя, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно не є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності за іпотекодержателем.

47. Для проведення державної реєстрації права власності на споруду (приміщення) для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних міжурядових організацій заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає відповідну ноту МЗС, а для розміщення міжнародних неурядових та іноземних організацій — лист Генеральної дирекції з обслуговування іноземних представництв, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної та Севастопольської міської держадміністрації.

48. Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, реєстрація якого проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку заявник подає органу державної реєстрації прав:

- 1) завірену в установленому порядку органом, що видавав документ, копію примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа;
- 2) оголошення про втрату документа у регіональних друкованих засобах масової інформації за місцем розташування нерухомого майна, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чие ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

За результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор органу державної реєстрації прав

проводить державну реєстрацію права власності з видачею свідоцтва на заміну втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа. У свідоцтві зазначається серія, номер, назва, дата видачі та суб'єкт, який здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа.

49. У разі проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новозбудовані чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна заінтересованою особою є замовник будівництва, крім випадків, передбачених цим Порядком.

Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новозбудований об'єкт нерухомого майна заявник подає:

документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку;

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Документом, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку, господарської (присадибної) будівлі та споруди, прибудови до них, побудованих до 5 серпня 1992 р., є технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на такий об'єкт нерухомого майна, заявник не подає.

Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на реконструйований об'єкт нерухомого майна (в тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна з житлового у нежитловий або навпаки) заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає:

документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку (крім випадків реконструкції об'єктів нерухомого майна без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані);

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

письмову згоду співвласників багатоквартирного будинку (в разі добудови аттикових і мансардних поверхів та приєднання місць загального користування), справжність підпису яких засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат»;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (в разі коли в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна змінилася його адреса).

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на об'єкт нерухомого

майна до проведення його реконструкції, заявникові не повертаються.

У разі проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на об'єкт нерухомого майна, який до проведення реконструкції перебував у спільній власності, заявник, крім документів, що зазначені в цьому пункті, подає письмову згоду всіх співвласників об'єкта нерухомого майна на проведення його реконструкції. Якщо у зв'язку з проведенням реконструкції об'єкта нерухомого майна змінився розмір часток у праві спільної власності, заявник, крім документів, що зазначені в цьому пункті, подає письмову заяву співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна. Справжність підпису співвласників засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

У разі проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося двома і більше особами, заявник, крім документів, що зазначені в цьому пункті, подає документ, яким визначено окрему частину об'єкта нерухомого майна, що набувається у власність кожною з таких осіб, або їх письмову заяву про розподіл часток у спільній власності на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна у зв'язку з набуттям права спільної власності на такий об'єкт. Справжність підпису таких осіб засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

У разі коли державна реєстрація прав з видачею свідоцтва проводиться на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося у результаті спільної діяльності, заявник, крім документів, що зазначені в цьому пункті, подає органам державної реєстрації прав договір про спільну діяльність або договір простого товариства.

50. У разі проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу заінтересованою особою є інвестор (особа, що придбала майнові права), член відповідного кооперативу.

Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, заявник подає:

документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за нею об'єкта будівництва, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо).

У разі участі у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є видана упра-

вितелем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

У разі придбання безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облігацій та в разі наявності документ, згідно з яким відбулося закріплення відповідного об'єкта інвестування за власником облігацій (договір резервування, бронювання тощо).

У разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав;

довідку (виписку) із переліку осіб, які брали участь в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва та за якими здійснюється державна реєстрація прав, видану особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб (замовником будівництва), про участь заінтересованої особи в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва (у тому числі шляхом купівлі-продажу майнових прав);

технічний паспорт на об'єкт інвестування (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо);

завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб (замовником будівництва), копії (крім випадків подання оригіналів таких документів особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб (замовником будівництва):

документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку (крім випадків реконструкції об'єктів нерухомого майна без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані);

документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності на об'єкт нерухомого майна до проведення його реконструкції (у разі проведення реконструкції об'єкта нерухомого майна);

документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадку, коли в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна його адреса не змінилася).

Документи, зазначені в абзацах третьому — сьомому і дев'ятому — тринадцятому цього пункту, заявникові не повертаються.

У разі коли завершення будівництвом об'єкта містобудування та державна реєстрація прав на такий об'єкт за особами, які брали участь в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва, здійснюється після 1 січня 2013 р., особа, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб (замовник будівництва), після прийняття такого об'єкта в експлуатацію подає:

документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку (крім випадків реконструкції об'єктів нерухомого майна без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані);

документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності на такий об'єкт до проведення реконструкції (у разі проведення реконструкції об'єкта нерухомого майна);

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадку, коли в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна його адреса не змінилася);

затверджений такою особою перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва.

Документи, подані особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб (замовником будівництва), крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку, такий особі не повертаються та використовуються державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав за особами, які брали участь в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва.

Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, збудовані в результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, заявник подає:

довідку житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу про членство в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі;

технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна.

У разі коли завершення будівництвом об'єкта містобудування та державна реєстрація прав на такий об'єкт, збудований у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, здійснюється після 1 січня 2013 р., відповідний кооператив після прийняття такого об'єкта в експлуатацію подає:

документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку (крім випадків реконструкції об'єктів нерухомого майна без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані);

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадку, коли в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна його адреса не змінилася);

затверджений загальними зборами кооперативу список членів кооперативу.

Документи, подані кооперативом, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку, не повертаються та використовуються державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав за членами такого кооперативу.

51. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на об'єкт нерухомого майна державної або комунальної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 1 січня 2013 р., за відсутності документа, що підтверджує виникнення права державної або комунальної власності на такий об'єкт, заявник подає організації державної реєстрації прав технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна.

У разі проведення державної реєстрації права державної власності на об'єкт нерухомого майна заявник, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подає витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта.

У разі проведення державної реєстрації права комунальної власності на об'єкт нерухомого майна заявник, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подає:

документ, відповідно до якого підтверджується факт перебування об'єкта нерухомого майна у комунальній власності, виданий відповідним органом місцевого самоврядування;

документ, відповідно до якого підтверджується факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна у державній власності, виданий Фондом державного майна чи його регіональним відділенням.

52. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва у зв'язку з передачею нерухомого майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна.

У разі коли така передача здійснюється іншою юридичною особою, заявник, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подає рішення органу або особи, уповноважених установчими документами такої юридичної особи або законом.

У разі коли така передача здійснюється щодо об'єкта нерухомого майна, яке перебуває у спільній власності, заявник, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подає письмову згоду всіх співвласників, засвідчену відповідно до Закону України «Про нотаріат».

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на об'єкт нерухомого майна попереднього власника такого об'єкта, заявникові не повертаються.

53. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам об'єктів нерухомого майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає:

у разі ліквідації юридичної особи — ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та письмову заяву таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу щодо подальшого використання зазначеного майна;

у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи — передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі такого майна юридичній особі;

у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи — розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі такого майна юридичній особі.

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на об'єкт нерухомого майна попереднього власника такого об'єкта, заявникові не повертаються.

54. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва у зв'язку з передачею об'єктів нерухомого майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає:

рішення органу або особи, уповноважених установчими документами такої юридичної особи або законом, про передачу об'єкта нерухомого майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;

документ, що підтверджує факт передачі такого майна фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи.

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на об'єкт нерухомого майна попереднього власника такого об'єкта, заявникові не повертаються.

55. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва у зв'язку з поверненням об'єктів нерухомого майна у власність реабілітованим громадянам заявник подає рішення комісії з питань поновлення прав реабілітованих про повернення об'єкта нерухомого майна реабілітованій особі.

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на такий об'єкт нерухомого майна, заявник не подає.

56. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новосформовану земельну ділянку в порядку відведення земельної ділянки із земель державної та комунальної власності заявник подає рішення органу виконавчої влади, органу місце-

вого самоврядування, який відповідно до законодавства наділений повноваженнями щодо передачі земельної ділянки у власність або користування, про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в разі підготовки лотів до проведення земельних торгів).

57. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився у результаті поділу, виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна, проводиться державним реєстратором органу державної реєстрації прав з видачею свідоцтва на кожний новостворений об'єкт нерухомого майна.

На підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав щодо об'єкта нерухомого майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, державний реєстратор на кожний новостворений об'єкт відкриває відповідний розділ у Державному реєстрі прав, присвоює реєстраційний номер такому об'єкту та формує реєстраційну справу відповідно до законодавства.

Державний реєстратор переносить записи Державного реєстру прав про речові права та їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, до розділів Державного реєстру прав, відкритих на кожний з новостворених об'єктів нерухомого майна.

Державний реєстратор після проведення державної реєстрації права власності на один із новостворених об'єктів нерухомого майна в разі відсутності державної реєстрації права власності на інший новостворений об'єкт нерухомого майна не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію прав надсилає власникові такого об'єкта письмове повідомлення про проведення державної реєстрації права власності на один з новостворених об'єктів, в якому рекомендує звернутися до органу державної реєстрації прав з метою проведення державної реєстрації права власності на інший новостворений об'єкт.

Державний реєстратор приймає рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи, відкритих щодо об'єкта нерухомого майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, після проведення державної реєстрації права власності щодо всіх новостворених об'єктів нерухомого майна, яке оформляє в одному примірнику.

Державний реєстратор закриває розділ Державного реєстру прав та реєстраційну справу на об'єкт нерухомого майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, після долучення до реєстраційної справи відповідних документів.

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на об'єкт нерухомого

майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, заявникові не повертаються.

Під час проведення державної реєстрації прав щодо об'єкта нерухомого майна, що належить на праві спільної часткової власності, частка з якого виділяється, державний реєстратор під час оформлення свідоцтва на об'єкт нерухомого майна, частку з якого було виділено, здійснює перерахунок часток у праві спільної часткової власності на такий об'єкт.

58. Для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва на об'єкт нерухомого майна, який поділяється (у тому числі у результаті виділення окремого об'єкта нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів) або частка з якого виділяється, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на об'єкт нерухомого майна, який поділяється або частка з якого виділяється, подає:

технічні паспорти на новостворені об'єкти нерухомого майна;

документ, що підтверджує присвоєння новоствореному об'єкту нерухомого майна окремої адреси.

У разі коли державна реєстрація прав з видачею свідоцтва проводиться на об'єкт нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів і перебуває у спільній власності, заявник, крім документів, що зазначені в цьому пункті, подає письмову згоду всіх співвласників, справжність підпису яких засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат». При цьому право спільної власності на виділений об'єкт нерухомого майна із складу об'єкта нерухомого майна, що складається з двох або більше об'єктів, не припиняється.

59. Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новосформовану земельну ділянку в разі формування земельної ділянки шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок заявник подає документ, що підтверджує виникнення права власності на раніше сформовану земельну ділянку.

60. Для проведення державної реєстрації припинення права власності на об'єкт нерухомого майна у зв'язку з його знищенням заявник подає органу державної реєстрації прав документ, відповідно до якого підтверджується факт такого знищення. Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна, заявник не подає.

Державний реєстратор одночасно з прийняттям відповідного рішення про державну реєстрацію припинення права власності приймає рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи, відкритих щодо такого об'єкта нерухомого майна.

Державний реєстратор оформляє рішення про закриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на знищений об'єкт нерухомого майна в одному примірнику.

Державний реєстратор закриває розділ Державного реєстру прав та реєстраційну справу на знищений об'єкт нерухомого майна після долучення до неї відповідних документів.

У разі наявності державної реєстрації інших речових прав або їх обтяжень на таке нерухоме майно орган державної реєстрації прав у день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію припинення права власності надсилає правонабувачеві такого майна, обтяжувачеві чи особі, в інтересах якої встановлено обтяження, письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням.

61. Під час проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав надсилає органу місцевого самоврядування, на території якого розташоване таке майно, а також правонабувачеві, обтяжувачеві чи особі, в інтересах якої встановлено обтяження, права та обтяження прав яких зареєстровані відповідно до вимог цього Порядку, письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності.

62. Під час проведення державної реєстрації припинення речового права на нерухоме майно, що є похідним від права власності, орган державної реєстрації прав, нотаріус не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію припинення речового права надсилає власникові такого майна (у разі коли заяву подано правонабувачем) чи його правонабувачеві (у разі коли заяву подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права.

Особливості державної реєстрації іпотеки

63. Під час проведення державної реєстрації іпотеки заінтересованою особою є іпотекодержатель.

У разі проведення державної реєстрації припинення іпотеки заінтересованою особою також є особа, якою припинена іпотека, особа, в інтересах якої припинено іпотеку, та у випадку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», — державний виконавець.

64. Державна реєстрація обтяження нерухомого майна іпотекою, зміни умов обтяження нерухомого майна іпотекою, анулювання та видачі нової заставної, відступлення прав за іпотечним договором або передачі заставної, видачі дубліката заставної, припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводяться з урахуванням особливостей, визначених цим Порядком.

65. У разі проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою на підставі іпотечного договору, яким передбачено видачу заставної, заявник

також подає заставну, на якій у разі проведення державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою державний реєстратор проставляє відмітку, форму із зазначенням опису якої встановлює Мін'юст.

66. У разі коли іпотечним договором, до якого вносяться зміни і доповнення, передбачено видачу заставної, заявник також подає нову заставну, видану у зв'язку із зміною умов обтяження нерухомого майна іпотекою, на якій у разі проведення державної реєстрації прав державний реєстратор проставляє відмітку, форму із зазначенням опису якої встановлює Мін'юст.

67. Для проведення державної реєстрації відступлення прав за іпотечним договором заявник також подає укладений в установленому законом порядку договір, відповідно до якого відбувається відступлення прав.

Для проведення державної реєстрації передачі заставної заявник також подає заставну, на якій виконано передавальний напис (індосамент) її власником.

68. Для проведення державної реєстрації видачі дублікату заставної заявник також подає дублікат заставної, на якій державний реєстратор проставляє відмітку, форму із зазначенням опису якої встановлює Мін'юст.

69. Для проведення державної реєстрації припинення обтяження нерухомого майна іпотекою у разі придбання (передачі) за результатами прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, державний виконавець подає органу державної реєстрації прав примірник акта про реалізацію предмета іпотеки.

70. Державна реєстрація іпотеки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус, яким проведено державну реєстрацію іпотеки у спеціальному розділі Державного реєстру прав, зберігає заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, до відкриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на такий об'єкт нерухомого майна.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту отримання повідомлення про перенесення записів із спеціального розділу Державного реєстру прав, передає документи, що зазначені в абзаці другому цього пункту, органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для формування реєстраційної справи відповідно до законодавства.

71. Державна реєстрація припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводиться нотаріусом одночасно із зняттям ним заборони, накладеної під час посвідчення договору іпотеки.

72. У разі проведення державної реєстрації іпотеки примірники витягу з Державного реєстру прав нада-

ються відповідно до вимог цього Порядку заявникові, іпотекодавцеві та іпотекодержателю.

Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно

73. Під час проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є особа, якою встановлено обтяження, а також особа, в інтересах якої встановлено обтяження (обтяжувач).

У разі проведення державної реєстрації припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є також особа, якою припинено обтяження, а також особа, в інтересах якої припинено обтяження.

74. Для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень таких речових прав, та інші документи, визначені цим Порядком.

75. Документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно, є:

- 1) рішення суду щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили;
- 2) рішення державного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;
- 3) визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;
- 4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- 5) договір, укладений у порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 6) закон, яким встановлено заборону на користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- 7) інші акти відповідних органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

76. Для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно, подає копію документа, що посвідчує його особу (крім документа, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування).

У разі подання заяви особисто заінтересованою особою, крім документа, що зазначений в абзаці першому цього пункту, подається копія реєстраційного номера облікової картки платника податку, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідним органам державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, крім документа, що зазна-

чений в абзаці першому цього пункту, подається копія документа, що посвідчує заінтересовану особу, та копія реєстраційного номера облікової картки платника податку такої особи, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідним органам державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

77. Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного Реєстру.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус, яким проведено державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав, зберігає заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, до відкриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на такий об'єкт нерухомого майна.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту отримання повідомлення про перенесення записів із спеціального розділу Державного реєстру прав, передає документи, зазначені в абзаці другому цього пункту, органів державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для формування реєстраційної справи відповідно до законодавства.

78. Державна реєстрація припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно у результаті зняття нотаріусом заборони проводиться нотаріусом, яким знято заборону.

79. У разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно не за місцем його розташування орган державної реєстрації прав, нотаріус, який проводив таку реєстрацію, у строк, що не перевищує п'яти робочих днів, передає заяву, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, органів державної реєстрації прав за місцем розташування такого нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для формування реєстраційної справи відповідно до законодавства.

80. У разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно примірники витягу з Державного реєстру прав надаються відповідно до вимог цього Порядку заявникові, власникові та іншому правонабувачеві нерухомого майна, речові права якого обтяжено (боржникові).

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва

81. Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва проводиться у порядку, встановленому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше, з урахуванням особливостей, визначених цим розділом.

82. У разі проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва заінтересованою особою є особа, яка здійснює його будівництво.

83. Для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва заявник також подає:

документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку;

документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт;

технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

Якщо відповідно до законодавства право на виконання будівельних робіт виникає з моменту повідомлення уповноважених органів, заявник також подає копію документа, що відповідно до законодавства підтверджує факт повідомлення.

84. Під час проведення державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна, право власності на який було зареєстровано як на об'єкт незавершеного будівництва відповідно до вимог цього Порядку, державний реєстратор не відкриває новий розділ Державного реєстру прав та реєстраційну справу на такий об'єкт нерухомого майна, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту.

У разі коли після завершення будівництва об'єкта містобудування державна реєстрація права власності здійснюється на квартиру, житлове чи нежитлове приміщення, що розміщується у такому об'єкті, державний реєстратор після проведення державної реєстрації права власності на всі квартири, житлові чи нежитлові приміщення закриває розділ, відкритий на такий об'єкт незавершеного будівництва.

Облік безхазяйного нерухомого майна

85. Облік безхазяйного нерухомого майна проводиться за заявою органу місцевого самоврядування про взяття на облік, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст, у встановленому для державної реєстрації прав порядку та з урахуванням особливостей, визначених цим розділом.

86. Під час розгляду заяви про взяття на облік державний реєстратор встановлює факт відсутності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень, щодо якого подано зазначену заяву.

У разі коли підставою для звернення органу місцевого самоврядування до органу державної реєстрації прав із заявою про взяття на облік є відмова власника нерухомого майна від свого права власності, державний реєстратор встановлює наявність державної реєст-

рації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності.

87. За результатами розгляду заяви про взяття на облік державний реєстратор приймає рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або рішення про відмову у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна, форму та вимоги до оформлення якого встановлює Мін'юст.

Державний реєстратор оформляє за допомогою Державного реєстру прав рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна в одному примірнику, яке долучає до облікової справи.

88. На підставі прийнятого рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор вносить записи до спеціального розділу Державного реєстру прав та формує облікову справу.

89. Датою та часом взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вважаються дата та час реєстрації заяви про взяття на облік у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

90. Після внесення записів до спеціального розділу Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг із зазначеного Реєстру та оформляє його у двох примірниках, один з яких долучає до облікової справи.

91. Державний реєстратор приймає рішення про відмову у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна виключно за наявності таких підстав:

безхазяйне майно не підлягає обліку відповідно до закону;

нерухоме майно або його частина розміщені на території, державну реєстрацію прав на якій проводить інший орган державної реєстрації прав;

із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна звернулася неналежна особа;

у Державному реєстрі прав та інших базах даних, які використовує державний реєстратор, містяться записи про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, щодо якого подано заяву про взяття на облік, або записи про державну реєстрацію обтяжень речових прав на таке майно;

у Державному реєстрі прав відсутні записи про припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності (в разі коли підставою для звернення органу місцевого самоврядування із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна є відмова власника нерухомого майна від свого права власності).

Відмова у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна з підстави, зазначеної в абзаці третьому цього пункту, не може здійснюватися у разі, коли об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, одним із таких органів, який було обрано заявником.

92. Державний реєстратор долучає до облікової справи заяву про взяття на облік, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час ведення обліку безхазяйного нерухомого майна.

93. У разі коли до органу державної реєстрації прав подано заяву стосовно нерухомого майна, щодо якого державний реєстратор розглядає заяву про взяття на облік або щодо якого державним реєстратором прийнято рішення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, орган державної реєстрації прав реєструє заяву в базі даних про реєстрацію заяв і запитів, а державний реєстратор розглядає її у загальному порядку.

Якщо за результатами розгляду заяви державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на нерухоме майно, яке органом державної реєстрації прав узятє на облік безхазяйного нерухомого майна, такий орган не пізніше наступного робочого дня з моменту державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав надсилає органів місцевого самоврядування письмове повідомлення про проведення державної реєстрації прав на таке нерухоме майно.

**Використання реєстраційних даних
Реєстру прав власності на нерухоме майно,
Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів
нерухомого майна, Державного реєстру іпотек
та Державного реєстру обтяжень рухомого майна**

94. Під час проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав державний реєстратор використовує дані Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна для цілей справляння державного мита та/або перенесення відомостей із зазначених реєстрів до Державного реєстру прав.

Державний реєстратор у разі відсутності відомостей у Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно використовує реєстраційні дані, які містяться на паперовому носії інформації (реєстрові книги та реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), — у разі їх наявності в органі державної реєстрації прав.

95. Державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) записів про:
державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно у Реєстрі прав власності на нерухоме майно — під час проведення вперше державної реєстрації права власності на нерухоме майно у Державному реєстрі прав;
обтяження нерухомого майна іпотекою в Державному реєстрі іпотек — під час проведення вперше державної реєстрації права власності на нерухоме майно або іпотеки у Державному реєстрі прав;
обтяження речових прав на нерухоме майно в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна — під час проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
обтяження податковою заставою речових прав на нерухоме майно у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна, порядок доступу до якого встановлює Мін'юст, — під час проведення державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

Порядок використання Реєстру прав власності на нерухоме майно та перенесення державним реєстратором відомостей з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна до Державного реєстру прав встановлює Мін'юст.

96. Під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна за відсутності державної реєстрації права власності на такий об'єкт у Державному реєстрі прав державний реєстратор відкриває розділ зазначеного Реєстру, вносить до нього відомості про таке право власності та переносить наявні відомості з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та/або Державного реєстру обтяжень рухомого майна.

Під час проведення державної реєстрації переходу права власності на об'єкт нерухомого майна державний реєстратор переносить до відкритого розділу Державного реєстру прав наявні відомості з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державного реєстру обтяжень рухомого майна.

Під час проведення державної реєстрації припинення права власності на об'єкт нерухомого майна у зв'язку з його знищенням або у зв'язку з відмовою від права власності за відсутності державної реєстрації права власності на такий об'єкт у Державному реєстрі прав державний реєстратор відкриває розділ зазначеного Реєстру, переносить до нього відомості про таке право власності, наявні відомості з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та/або Державного реєстру обтяжень рухомого майна, після чого на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію припинення права власності вносить запис про припинення такого права власності та інших речових прав чи обтяжень, перенесених до відкритого розділу Державного реєстру прав.

97. Під час проведення державної реєстрації зміни, переходу чи припинення інших речових прав та їх обтяжень на об'єкт нерухомого майна державний реєстратор за відсутності державної реєстрації права власності на такий об'єкт у Державному реєстрі прав переносить відомості про таке речове право, обтяження з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та/або Державного реєстру обтяжень рухомого майна до спеціального розділу Державного реєстру прав, після чого на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить до Державного реєстру прав відповідний запис.

98. Під час проведення державної реєстрації зміни умов обтяження нерухомого майна іпотекою, анулювання та видачі нової заставної, відступлення прав за іпотечним договором або передачі заставної, видачі дубліката заставної, припинення обтяження нерухомого майна іпотекою за відсутності державної реєстрації права власності на таке майно в Державному реєстрі прав державний реєстратор переносить відомості про таку іпотеку з Державного реєстру іпотек до спеціального розділу Державного реєстру прав, після

чого на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить до Державного реєстру прав відповідний запис про зміну, припинення обтяження нерухомого майна іпотекою.

99. Орган державної реєстрації прав, нотаріус у строк, що не перевищує трьох робочих днів з моменту перенесення відомостей з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та/або Державного реєстру обтяжень рухомого майна, надсилає особі, якій на певному речовому праві належить нерухоме майно, органів або посадовій особі, якими встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно, особі, в інтересах якої встановлено таке обтяження, письмове повідомлення про прийняте державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав у Державному реєстрі прав та перенесення ним відповідних відомостей до зазна-

ченого Реєстру (за наявності в таких реєстрах відомостей про місцезнаходження (адресу) органу (особи).

100. Під час розгляду заяви про взяття на облік державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) будь-яких даних про нерухоме майно, щодо якого органів державної реєстрації прав подано таку заяву, в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек та Державному реєстрі обтяжень рухомого майна.

Державний реєстратор у разі відсутності відомостей у Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно використовує реєстраційні дані, які містяться на паперовому носії інформації (реєстрові книги та реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), — у разі їх наявності в органі державної реєстрації прав.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 17 жовтня 2013 р. № 868

ПОРЯДОК надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Загальна частина

1. Цей Порядок визначає процедуру надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав), перелік документів, необхідних для її отримання, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

Дія цього Порядку не поширюється на процедуру надання витягу з Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, яка здійснюється відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до нього.

2. Інформація з Державного реєстру прав надається державним реєстратором прав на нерухоме майно органу державної реєстрації прав (далі — державний реєстратор) у формі витягу, інформаційної довідки та виписки.

3. Інформація з Державного реєстру прав надається державним реєстратором незалежно від місця розташування нерухомого майна.

4. Витяг, інформаційна довідка та виписка з Державного реєстру прав формуються за допомогою програмного забезпечення зазначеного Реєстру та оформляються з використанням бланка, зразок та опис якого встановлює Мін'юст.

5. Подання документів для отримання інформації з Державного реєстру прав здійснюється особисто заявником або шляхом надсилання поштою з описом вкладення.

У разі виявлення невідповідностей між документами, що були надіслані поштою, та описом вкладення до них, а також у разі відсутності документа про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав у випадку, передбаченому пунктом 13 цього Порядку, орган державної реєстрації прав повертає заявникові відповідну заяву (запит) про надання інформації з Державного реєстру прав (далі — заява (запит) разом з документами, що додаються до неї (нього), поштою з описом вкладення без реєстрації її у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

6. Документи, що подаються для отримання інформації з Державного реєстру прав, повинні відповідати вимогам, що встановлені законами, цим Порядком та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідальність за достовірність відомостей, які містяться у документах, поданих для отримання інформації з Державного реєстру прав, несе заявник.

7. Надання інформації з Державного реєстру прав або відмова в її наданні здійснюється не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття органом державної реєстрації прав заяви (запиту), крім випадку, передбаченого пунктом 20 цього Порядку.

Надання інформації з Державного реєстру прав

8. Для отримання інформації з Державного реєстру прав заявник подає органів державної реєстрації прав заяву (запит), форму та вимоги до заповнення якої (якого) встановлює Мін'юст.

9. Орган державної реєстрації прав приймає заяву (запит) шляхом її (його) реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їй (йому) реєстраційного номера, фіксацією дати та часу реєстрації.

Моментом прийняття заяви (запиту) вважається дата та час її (його) реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Орган державної реєстрації прав у разі подання заяви (запиту) поштою реєструє таку заяву (запит) у базі даних про реєстрацію заяв і запитів не пізніше наступного робочого дня з моменту її (його) надходження.

Орган державної реєстрації прав у разі подання заяви (запиту) заявником особисто за його бажанням видає йому картку прийому заяви (запиту), форму та вимоги до оформлення якої встановлює Мін'юст.

10. Заявник під час подання заяви (запиту) особисто пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу, та подає його копію (крім документа, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування).

Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє.

У разі вилучення у громадянина України паспорта громадянина України у зв'язку з отриманням дозволу для виїзду за кордон на постійне проживання документом, що посвідчує особу громадянина України, є паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне проживання за кордоном.

Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження.

Документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення.

У разі подання заяви уповноваженою особою органу державної реєстрації прав, крім документа, що зазначений в абзацах другому — четвертому цього пункту, пред'являється документ, що підтверджує її повноваження.

11. Під час подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у формі витягу чи виписки шляхом надсилання поштою справжність підпису заявника засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

У разі подання запиту про надання інформації з Державного реєстру прав у формі інформаційної довідки шляхом надсилання поштою органом державної влади чи органом місцевого самоврядування (їх посадовими особами) підпис заявника скріплюється печаткою відповідного органу (посадової особи).

12. У разі подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у формі витягу чи виписки від імені юридичної особи державний реєстратор, який є користувачем Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, одержує інформацію з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців щодо такої особи.

13. У разі подання заяви про надання інформації з Державного реєстру прав у формі витягу заявник разом із заявою подає органу державної реєстрації прав

документ про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав.

Орган державної реєстрації прав не приймає заяву про надання інформації з Державного реєстру прав у формі витягу в разі відсутності документа про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав.

14. Під час розгляду заяви (запиту) державний реєстратор перевіряє наявність підстав для отримання заявником інформації з Державного реєстру прав.

15. За результатами розгляду заяви (запиту) державний реєстратор формує витяг, інформаційну довідку чи виписку або приймає рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав, форму та вимоги до оформлення якого встановлює Мін'юст.

Державний реєстратор приймає таке рішення виключно у разі, коли із заявою (запитом) звернулася неналежна особа або у разі подання заявником не в повному обсязі документів, що визначені цим Порядком.

16. Витяг, інформаційна довідка та виписка з Державного реєстру прав або рішення про відмову в наданні інформації із зазначеного Реєстру оформляються державним реєстратором у двох примірниках, один з яких державний реєстратор долучає до облікової справи.

17. Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття заяви (запиту), крім випадку, передбаченого пунктом 20 цього Порядку, видає особисто або надсилає поштою з описом вкладення заявникові витяг, інформаційну довідку чи виписку з Державного реєстру прав або рішення про відмову в наданні інформації із зазначеного Реєстру в один із способів, зазначених у заяві (запиті).

У разі коли заявник особисто отримує витяг, інформаційну довідку чи виписку або рішення про відмову в наданні інформації з Державного реєстру прав, він пред'являє органу державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. На примірнику витягу, інформаційної довідки чи виписки або рішення, що залишається для формування облікової справи, проставляється дата його отримання та підпис заявника.

Після отримання документів особисто заявник у разі видачі йому картки прийому заяви повертає органу державної реєстрації прав таку картку з відміткою про отримання відповідних документів, яка підписується заявником із зазначенням дати їх отримання.

Орган державної реєстрації прав не повертає заяву (запит) і документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав.

18. Державний реєстратор долучає до облікової справи заяву (запит), документи, подані разом із заявою (запитом), а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час розгляду заяви (запиту).

Використання реєстраційних даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек

19. Під час надання інформації з Державного реєстру прав у формі витягу чи інформаційної довідки державний реєстратор у разі відсутності відомостей у

Державному реєстрі прав використовує реєстраційні дані Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державного реєстру іпотек.

Якщо у Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно відсутні відомості про нерухоме майно, державний реєстратор використовує реєстраційні дані, що містяться на паперовому носії інформації (реєстрові книги та реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), в разі їх наявності в органі державної реєстрації прав.

20. Реєстраційні дані Реєстру прав власності на нерухоме майно чи паперові носії інформації, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державного реєстру іпотек державний реєстратор використовує для цілей надання інформації із зазначених реєстрів чи паперових носіїв інформації.

У разі наявності записів у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження

об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек державний реєстратор оформляє інформаційні довідки з таких реєстрів у двох примірниках з використанням бланка, зразок та опис якого встановлює Мін'юст. Один примірник інформаційної довідки державний реєстратор долучає до облікової справи, а другий — до витягу чи інформаційної довідки з Державного реєстру прав.

У разі наявності записів на паперовому носії інформації державний реєстратор оформляє виписки з такого носія у двох примірниках. Один примірник державний реєстратор долучає до облікової справи, другий — до витягу чи інформаційної довідки з Державного реєстру прав.

Розгляд заяви (запиту) з використанням державним реєстратором реєстраційних даних, які містяться на паперовому носії інформації, здійснюється у строк, що не перевищує трьох робочих днів з моменту прийняття органом державної реєстрації прав відповідної заяви (запиту).

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 17 жовтня 2013 р. № 868

Перелік постанов Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 51, ст. 2035).
2. Пункт 2 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2012 р. № 824 «Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний
3. Пункт 8 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України щодо зарахування до державного бюджету коштів за надання права доступу, користування, внесення та одержання інформації з реєстрів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 12 вересня 2012 р. № 1077 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 90, ст. 3651).
4. Пункт 62 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України у зв'язку з прийняттям Кримінального процесуального кодексу України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2012 р. № 868 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 71, ст. 2870).
5. Пункт 3 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1156 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 96, ст. 3875).



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА від 30 жовтня 2013 р. № 870 Київ

Про затвердження Типового порядку видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів

Відповідно до частини третьої статті 261 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» Кабінет Міністрів України постановляє:

Затвердити Типовий порядок видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів, що додається.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету
Міністрів України
від 30 жовтня 2013 р. № 870

**ТИПОВИЙ ПОРЯДОК
видачі дозволів на порушення об'єктів
благоустрою або відмови в їх видачі,
переоформлення, видачі дублікатів,
анулювання дозволів**

1. Цей Типовий порядок встановлює процедуру видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою (далі — дозвіл) або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів.

2. Дія цього Типового порядку поширюється на юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, що здійснюють порушення об'єктів благоустрою, пов'язане з проведенням земляних та/або ремонтних робіт.

3. Дозвіл не вимагається, якщо земляні та/або ремонтні роботи проводяться:

особами, які мають документ, що посвідчує право власності або право користування земельною ділянкою, у тому числі право земельного сервітуту;

у рамках підготовчих або будівельних робіт, право на проведення яких оформлене в установленому законодавством порядку.

4. Дозвіл видається виконавчим органом сільської, селищної, міської ради за місцем проведення робіт на підставі письмової заяви, що подається відповідною юридичною особою чи фізичною особою — підприємцем (або їх уповноваженим представником), за формою згідно з додатком 1.

Для отримання дозволу подається заява юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців, що здійснюють порушення об'єктів благоустрою, пов'язане з проведенням земляних та/або ремонтних робіт.

Для переоформлення, анулювання або видачі дублікату дозволу подаються заява та дозвіл або його дублікат (крім випадку видачі дублікату у зв'язку з втратою).

Зазначений перелік документів є вичерпним.

5. Видача дозволу, його переоформлення, видача дублікату та анулювання дозволу здійснюються на безоплатній основі.

Форма дозволу наведена у додатку 2.

6. Дозвіл видається на проведення робіт, перелік яких наведено у додатку 3. Строк дії дозволу визначається з урахуванням умов проведення робіт і не може перевищувати один рік.

7. Порядок видачі дозволів або відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів затверджується рішенням відповідної

сільської, селищної, міської ради на підставі цього Типового порядку.

У разі коли відповідною сільською, селищною, міською радою не прийнято зазначене рішення, застосовується цей Типовий порядок.

8. Дозвіл видається протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви.

9. Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради веде реєстр дозволів.

10. Відмова у видачі дозволу видається заявнику в письмовій формі з відповідним обґрунтуванням у строк, передбачений для видачі дозволу.

Підставою для відмови у видачі дозволу є невідповідність поданих документів вимогам законодавства.

Відмову у видачі дозволу може бути оскаржено в установленому порядку.

11. У разі коли у строк, установлений пунктом 8 цього Типового порядку, не видано дозвіл або відмову в його видачі, право проведення на об'єкті благоустрою робіт виникає на десятий робочий день з дня закінчення зазначеного строку та вважається, що дозвіл видано.

12. Підставою для переоформлення дозволу є передача права проведення на об'єктах благоустрою робіт іншій особі або зміна найменування юридичної особи чи прізвища, ім'я, по батькові фізичної особи — підприємця та/або їх місцезнаходження.

Переоформлення дозволу здійснюється за процедурою, передбаченою частиною восьмою статті 41 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності».

Під час переоформлення дозволу проведення робіт не зупиняється.

13. Підставою для видачі дублікату дозволу є втрата або пошкодження дозволу.

Дублікат дозволу видається за процедурою, встановленою частиною дев'ятою статті 41 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності».

14. Дозвіл може бути анульовано виконавчим органом відповідної сільської, селищної, міської ради у разі:

подання особою, яка отримала дозвіл, заяви про його анулювання та оригіналу дозволу або його дублікату;

наявності відомостей про припинення юридичної особи або підприємницької діяльності фізичної особи — підприємця, що отримали дозвіл.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради у разі анулювання дозволу вносить відповідну інформацію до реєстру дозволів.

15. У разі анулювання дозволу за заявою особи, яка отримала дозвіл, така особа може отримати новий дозвіл відповідно до вимог цього Типового порядку.

Додаток 1
до Типового порядку(найменування виконавчого органу сільської, селищної, міської ради,
якому подається заява)Заявник _____
(найменування юридичної особи, прізвище,

ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця,

їх місцезнаходження, контактний номер телефону)

ЗАЯВА

Відповідно до статті 261 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» прошу _____

(видати, переоформити, видати дублікат, анулювати (необхідне зазначити)

дозвіл на порушення об'єкта благоустрою _____
(назва об'єкта благоустрою та його місцезнаходження)з метою проведення _____,
(вид земляних та/або ремонтних робіт

згідно з додатком 3 до Типового порядку видачі дозволів на порушення об'єктів благоустрою або

відмови в їх видачі, переоформлення, видачі дублікатів, анулювання дозволів та місце їх проведення)

Дозвіл від _____ 20__ р. № _____ (зазначається у разі переоформлення, анулювання дозволу або
видачі його дублікату) виданий _____

(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я

та по батькові фізичної особи — підприємця, їх місцезнаходження)

Додаток: Дозвіл або його дублікат (у разі переоформлення, анулювання дозволу або видачі його дублікату (крім випадків видачі дублікату у зв'язку з втратою).

З метою забезпечення ведення реєстру дозволів на порушення об'єктів благоустрою і відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» я,

_____ (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

_____ (підпис)

даю згоду на оброблення моїх персональних даних.

Заявник _____

_____ (підпис)

_____ (ініціали та прізвище)

Примітка. Кожна сторінка цієї заяви засвідчується підписом заявника, скріпленим його печаткою (за наявності).

Додаток 2
до Типового порядку

Державний Герб України

_____ (найменування виконавчого органу сільської, селищної, міської ради)

ДОЗВІЛ № _____

Дозволяється _____

(найменування юридичної особи, прізвище,

ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця, їх місцезнаходження)

проводити _____

(вид земляних та/або ремонтних робіт та місце їх проведення)

на об'єкті благоустрою _____

(назва об'єкта благоустрою та його місцезнаходження)

Дозвіл діє з _____ 20__ р. до _____ 20__ р.

Особа, якій видано дозвіл, зобов'язана власними силами привести об'єкт благоустрою у належний стан після закінчення проведення земляних та/або ремонтних робіт або може у випадках, передбачених пунктом 2 частини другої статті 19 Закону України "Про благоустрій населених пунктів", сплатити його відновну вартість.

Сільський (селищний, міський) голова _____

_____ (ініціали та прізвище)

_____ (підпис)

МП _____

_____ 20__ р.

Додаток 3
до Типового порядку

**ПЕРЕЛІК
земляних та/або ремонтних робіт,
для проведення яких
необхідно отримати дозвіл**

1. Земляні або монтажні роботи, не пов'язані з прокладенням, перекладенням, ремонтом інженерних мереж і споруд.
2. Земляні або монтажні роботи, пов'язані з розриттям дорожнього покриття вулиць, доріг, майданів, площ.
3. Роботи, пов'язані з порушенням благоустрою об'єктів зеленого господарства.
4. Роботи, пов'язані з інженерними вишукуваннями.
5. Роботи, пов'язані з археологічними дослідженнями.
6. Улаштування нових та/або заміна існуючих посадкових майданчиків для пасажирів міського громадського транспорту з встановленням навісу або павільйону.
7. Ремонт та/або улаштування майданчиків для паркування транспортних засобів, спортивних, дитячих та інших майданчиків.
8. Заміна пошкоджених та застарілих конструкцій опор, ліхтарів, освітлювальної арматури, тросів, розтяжок, кабелів, дротів, комунікаційної апаратури.
9. Прокладення, перекладення або заміна водостічних, водопровідних труб та водоприймальних колодязів.
10. Установлення нових, відновлення, ремонт та заміна існуючих малих архітектурних форм.
11. Відбудова, відновлення зруйнованих частин фундаментів пам'ятників, декоративних скульптур та композицій, елементів обладнання фонтанів та декоративних басейнів із заміною зношених труб та водопровідної арматури фонтанів тощо.
12. Установлення нових та/або ремонт і відбудова пошкоджених споруд і обладнання пляжів (гардеробів, камер схову, пунктів прокату пляжного інвентарю, туалетів, лав, грибків, навісів, альтанок тощо), спортивного та дитячого устаткування.



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

**ПОСТАНОВА
від 11 грудня 2013 р. № 938
Київ**

**Деякі питання створення умов
для залучення приватних
інвестицій у рамках підготовки
до проведення у 2022 році
зимових Олімпійських та
Паралімпійських ігор в Україні**

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що до прийняття Верховною Радою України Закону України «Про національні проекти» у разі вилучення земельних ділянок, наданих у постійне користування із земель державної власності, з метою розміщення підвісних канатних доріг, гірськолижних

трас, елементів системи штучного засніження трас (озер, ліній водопроводів та повітропроводів, снігових генераторів, насосно-компресорних станцій), ліній електропередач, автомобільних під'їзних доріг та інших об'єктів інфраструктури, необхідної для проведення у 2022 році зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор в Україні, суб'єкти господарювання, на користь яких вилучено зазначені земельні ділянки, відшкодовують користувачам таких земельних ділянок вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень у розмірі 1 гривні.

2. Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» (Офіційний вісник України, 1997 р., число 47, с. 40; 2011 р., № 20, ст. 836) зміну, що додається.

Прем'єр-міністр України

М. АЗАРОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 11 грудня 2013 р. № 938

**ЗМІНА,
що вноситься до постанови Кабінету
Міністрів України
від 17 листопада 1997 р. № 1279**

Пункт 3 доповнити абзацом такого змісту:

«Розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають від-

шкодуванню суб'єктами господарювання, на користь яких вилучаються земельні ділянки з метою розміщення підвісних канатних доріг, гірськолижних трас, елементів системи штучного засніження трас (озер, ліній водопроводів та повітропроводів, снігових генераторів, насосно-компресорних станцій), ліній електропередач, автомобільних під'їзних доріг та інших об'єктів інфраструктури, необхідної для проведення у 2022 році зимових Олімпійських та Паралімпійських ігор в Україні, визначаються з розрахунку 1 гривня за 1 гектар таких земель.»



ПЛЕНУМ ВИЩОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
17.12.2013 № 13
(витяг)**Про внесення змін і доповнень до деяких постанов пленуму Вищого господарського суду України**

Відповідно до пункту 6 частини другої статті 36 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» пленум Вищого господарського суду України ПОСТАНОВЛЯЄ:

У зв'язку зі змінами, які відбулися в законодавстві України, та питаннями, які виникають у судовій практиці щодо застосування господарськими судами норм матеріального і процесуального права, внести такі зміни і доповнення до деяких постанов пленуму Вищого господарського суду України.

1. У постанові пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин»:

1.1. У пункті 2:

1.1.1. У підпункті 2.10:

1.1.1-1. В абзаці першому слова «або права користування земельними ділянками» замінити словами «на земельну ділянку»;

1.1.1-2. Друге речення абзацу другого замінити двома реченнями такого змісту: «Новий власник будинку (будівлі, споруди) у зв'язку з цим не звільняється від необхідності оформлення права на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень». Таке оформлення здійснюється з урахуванням законодавчих приписів, зазначених в абзацах другому – п'ятому підпункту 2.12 пункту 2 цієї постанови, і положень постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку»;

1.1.2. У підпункті 2.12:

1.1.2-1. У другому реченні слова «шляхом укладення договору оренди» замінити словами і цифрами «в установленому законом порядку, в тому числі з додержанням вимог згаданих Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» і статті 125 ЗК України, яка пов'язує виникнення права на земельну ділянку з моментом державної реєстрації відповідного права»;

1.1.2-2. Доповнити абзацами такого змісту:

"При цьому необхідно враховувати також приписи:

- статті 120 ЗК України, зокрема її другої частини, та статті 126 названого Кодексу;
- статті 377 ЦК України;
- статті 50 Закону України «Про землеустрій», зокрема, частини першої згаданої статті.»;

1.1.3. В абзаці четвертому підпункту 2.19 виключити слова «за наявності спору (тобто за відсутності згоди відповідача на зміну умов договору)»;

1.2. У пункті 3:

1.2.1. У підпункті 3.5 слово «юридичного» замінити словом «юридичною»;

1.2.2. У підпункті 3.8:

1.2.2-1. Перші два абзаци замінити трьома абзацами в такій редакції:

«3.8. Вирішуючи спори за позовами органів державної влади або місцевого самоврядування про стягнення з особи, яка набула у власність житловий будинок, будівлю або споруду і не переоформила право користування земельною ділянкою, збитків у вигляді упущеної вигоди (зокрема у розмірі неодержаної плати за оренду земельної ділянки), господарські суди повинні брати до уваги положення статті 22 ЦК України та частини другої статті 224 ГК України. Для застосування такого заходу відповідальності слід встановлювати наявність у діях відповідача усіх чотирьох елементів складу цивільного правопорушення (протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою та збитками і вини).

У розгляді таких справ господарські суди мають докладно з'ясовувати причини неоформлення чи несвоєчасного оформлення відповідного землекористування та обставини, пов'язані із вжиттям господарюючими суб'єктами усіх залежних від них заходів щодо одержання документів, які посвідчують право землекористування. При цьому суду слід враховувати вимоги частини другої статті 120 ЗК України, якою передбачено що у разі коли жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Якщо у розгляді справи буде з'ясовано обставини, зазначені в абзаці третьому підпункту 3.4 пункту 3 цієї постанови, і що суб'єкт господарювання вживав необхідних заходів до оформлення свого права землекористування, то відсутність у нього переоформлених на його ім'я правовстановлюваних документів на земельну ділянку не може розцінюватися як правопорушення.»;

1.2.2-2. Останні шість абзацив (починаючи від слів і цифр «Згідно з пунктом 3.1...» і далі за текстом) вважати окремим підпунктом 3.9.

.....

Голова

Вищого господарського суду України

В. Татков

Секретар пленуму

Вищого господарського суду України

Г. Кравчук



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

09.12.2013 № 2598/5

Про внесення змін до наказу
Міністерства юстиції України
від 1 серпня 2013 року № 1582/5

Відповідно до пункту 3 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого Указом Президента України від 6 квітня 2011 року № 395, та з метою якісного і своєчасного надання адміністративних послуг, забезпечення безперебійного процесу державної реєстрації НАКАЗУЮ:

1. Підпункт 1.1 пункту 1 наказу Міністерства юстиції України від 1 серпня 2013 року № 1582/5 «Про покладання обов'язків державних реєстраторів» викласти в такій редакції:

«1.1. У разі виникнення виробничої необхідності у зв'язку із значним навантаженням або тимчасовою відсутністю державного реєстратора юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців або державного реєстратора речових прав на нерухоме майно — покладання їх обов'язків на працівників реєстраційної служби іншого територіального органу юстиції в межах Автономної Республіки Крим чи області, у посадових інструкціях яких передбачено виконання функцій державного реєстратора юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців або функцій державного реєстратора речових прав на нерухоме майно відповідно до законодавства;».

2. Контроль за виконанням цього наказу покласти на Голову Державної реєстраційної служби України Ворону Д.М. та директора Департаменту взаємодії з органами влади Анохіна О.В.

Міністр

О. Лукаш



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

ЛИСТ від 10.01.2014
№ 12-28-0.22-95/2-14Про коефіцієнт індексації
нормативної грошової оцінки
земель за 2013 рік

Державне агентство земельних ресурсів України повідомляє про коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за 2013 рік

Нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2014 за 2013 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,0, який відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2013 рік — 100,5%.

У 2014 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), яка проведена за вихідними даними попередніх років підлягає індексації станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

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

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

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землепорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-експертною радою при Державному агентстві земельних ресурсів України.

Редакція журналу «Землепорядний вісник» залишає за собою право на незначне скорочення та літературне редагування авторських матеріалів зі збереженням головних висновків і стилю автора. Надані матеріали не повертаються. При передруку посилання на «Землепорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

© «Землепорядний вісник», 2014

ЗАСНОВНИК

Державне агентство земельних ресурсів України
ВИДАВЕЦЬ

Редакція журналу «Землепорядний вісник»

Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції
видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:

04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.

Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.

E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113401. Наклад 6250 прим.

Підписано до друку 22.01.2014 р.

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

Щодо договору оренди земельної ділянки

Відповідно до вимог статті 90 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право передавати земельну ділянку в оренду. Згідно зі статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

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

Згідно з частинами першою та п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі» орендарі набувають право оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» визначено вичерпний перелік істотних умов договору оренди землі. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Таким чином, Законом України «Про оренду землі» встановлено вичерпний перелік підстав для визнання договору оренди недійсним.

Окремо зазначаємо, що в період з 2008 до 2010 років реєстрація правовстановлюючих документів на земельні ділянки здійснювалася Центром державного земельного кадастру згідно з Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.07.2003 № 174, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.07.2003 за № 641/7962.

З 2011 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 за № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (зі змінами), що діяла до 01.01.2013, відповідними повнова-

женнями були наділені територіальні органи Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути достроково розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не встановлено законом або договором.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випад-

кового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

З 01.01.2013 набрали чинність Закон України «Про Державний земельний кадастр», постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З прийняттям зазначених нормативних актів повноваження щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки та скасування державної реєстрації цих прав не розповсюджуються на компетенцію органів Держземагентства України.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон).

Положеннями статті 2 Закону визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Додатково повідомляємо, що з 01.01.2013 повноваженнями щодо проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень наділена Державна реєстраційна служба (Укрдержреєстр), яка веде єдиний державний реєстр речових майнових прав та обтяжень на нерухоме майно.

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

Наш передплатний індекс 48783



«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ
ВІСНИК» — ВАШ ОРІЄНТИР,
ІНФОРМАТОР І ПОРАДНИК!

Передплатна кампанія на 2014 рік, оголошена Державним підприємством по розповсюдженню періодичних видань «Преса», завершилася. Але це аж ніяк не означає, що сьогодні не можна передплатити «Землевпорядний вісник» на нинішній рік. Хто не встиг з передплатою журналу на перші місяці через поштові відділення зв'язку — звертайтеся до редакції, як це вже зробили багато наших читачів з перших днів січня...

Тож передплата триває, але її результати станом на 1 січня цього року редакція вже підсумувала. Не поступається першістю за кількістю передплатників Вінницька область — їх тут майже 600. За нею йдуть Житомирська і Волинська, випередивши колишнього лідера — Полтавську область. Порадували Львівська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська області, де передплатників цього року помітно додалося.

А засмутили нас Черкаська і Хмельницька області, де недораховувалися чомусь п'ятдесят відсотків наших минулорічних передплатників. Помітно поменшало наших читачів у Кіровоградській, Одеській, Дніпропетровській і Запорізькій областях. Звичайно, ми з'ясуватимемо причини, але став досить помітним факт: саме з цих областей чомусь збільши-

лася кількість дзвінків і листів до редакції — і не лише із запитаннями, а й скаргами на роботу деяких територіальних органів Держземагентства. При цьому нам повідомляють й про почуте на адресу журналу: «Що ви читаєте «жовту» пресу!», «Хай пишуть! Кому це треба?», «А я вважаю, що це не так! Не читайте їх!», «Закон — то одне, а реалії інші»...

АЛЕ, НЕЗВАЖАЮЧИ НІ НА ЩО, МИ Й НАДАЛІ НА СТОРІНКАХ ЖУРНАЛУ РОЗ'ЯСНЮВАТИМЕМО ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО, ВІДПОВІДАТИМЕМО НА ЗАПИТАННЯ ЧИТАЧІВ, ДОПОМАГАТИМЕМО ЇМ СВОЇМИ ПОРАДАМИ ЗНАЙТИ ВИХІД ІЗ СКЛАДНИХ СИТУАЦІЙ.

**НЕЗМІННИЙ
ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ**
48783

А поки дякуємо всім, хто передплатив «Землевпорядний вісник» на нинішній рік! Тим, хто запізнився передплатити видання на лютій через поштові відділення, нагадуємо, що ви можете звернутися до редакції.