

Землепорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

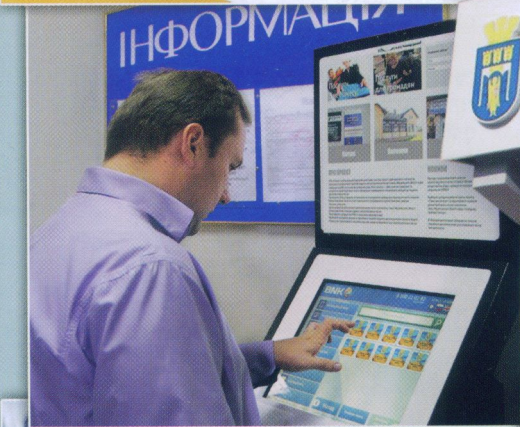
1 2016



АДМІНПОСЛУГИ Держгеокадастру –

через ЦНАПи

Виконавчий комітет
ФРАНКІВСЬКОГО МІСЬКОГО РАДИ
ЦЕНТР НАДАВАННЯ
АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ





Максим МАРТИНЮК,
голова Держгеокадастру:

«Ми ініціюємо перегляд ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ З МЕТОЮ ПРИВЕДЕННЯ ЇХ ДО ВИМОГ ЗАКОНОДАВСТВА І ДО РИНКОВИХ РЕАЛІЙ»

В Україні станом на кінець 2015 року із суб'єктами господарювання укладено 50 762 договори оренди земель сільськогосподарського призначення державної форми власності. Законодавством визначається, що ставка орендної плати за користування землею не може бути нижчою за 3 % від нормативної грошової оцінки землі (НГО).

Натомість, моніторинг діючих договорів оренди, проведений Держгеокадастром, показав, що більше половини угод — 51 % — укладені із ставкою нижче 3 % від НГО. В абсолютних цифрах це 25 661 договір. Ще 8 % (4 131) угод відповідають вимогам законодавства, тобто ставка плати за користування землею в них дорівнює 3 % від НГО. По 38 % (19 196) договорів орендна ставка визначена на рівні 4-7 % від НГО. Мінімум угод — 3 % (1 774) визначають орендну плату у 8 % та більше від НГО, що наближено до вартості користування сільськогосподарськими землями приватної форми власності.

Найбільша кількість договорів із заниженою вартістю оренди чинна у Запорізькій (81,1 % угод), Полтавській (76,3 %), Одеській (65,6 %) та Київській (54,4 %) областях. Жодної угоди оренди сільгоспземель державної власності із орендною ставкою менше

3% не укладено у Харківській та Миколаївській областях, у Донецькій області укладено 1% таких договорів.

«Ми провели моніторинг діючих договорів оренди, в ході якого встановили, що ставки оренди паїв в декілька разів перевищують плату за користування сільгоспземлями державної власності. Немає жодної причини, чому державна земля з відповідними якісними показниками має надаватись у користування фактично за безцінь. Тому ми ініціюємо перегляд договорів оренди з метою приведення їх, по-перше, до вимог законодавства і, по друге, до ринкових реалій», — зазначив Голова Держгеокадастру Максим МАРТИНЮК,

вкотре підкресливши важливість передачі прав оренди виключно через механізм аукціонів, який сприяє максимальному зростанню орендної ставки.

У більшості областей орендарям вже надіслані пропозиції про необхідність приведення умов договорів до вимог законодавства. У Чернігівській та Івано-Франківській областях про необхідність внесення змін повідомлені 100% суб'єктів господарювання, у Дніпропетровській — 92,3%, Волинській — 75%.

Оптимальною, з урахуванням ринкової кон'юнктури та аграрної практики, що склалася в Україні, фахівці вважають вартість оренди землі на рівні 8 % від НГО, строк дії договору — 7 років.



Договори оренди с/г земель державної власності

50 762 договори



РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Максим МАРТИНЮК,

Голова Держгеокадастру
(голова редакційної колегії)

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.

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

Людмила ЗІНКОВСЬКА, в. о. головного редактора

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

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

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, директор департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держгеокадастру

Андрій МАРТИН, д. 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»

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, професор, акад. НААНУ, д. ек. н.

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

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту
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.

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

Юрій ЯРЕМКО, д. ек. н., декан фак-ту водного господарства, будівництва та землеустрою
Херсонського державного аграрного університету

2 / **ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ**
Новини законопроектної діяльності

4 / **АНАЛІТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**
Костянтин РЄПІН
Земельна реформа:
кризь призму минулого і сучасного

9 / **АДМІНПОСЛУГИ**

9 *Зенон МИХЛИК*
Отримати інформацію
з Державного земельного кадастру
стане ще простіше
11 Електронні послуги Держгеокадастру

12 / **ЗУСТРІЧІ З ЧИТАЧАМИ**

Олесь ПРУТЕНКО
Відведеного часу не вистачило,
щоб відповісти на всі запитання
сільських голів

17 / **ПІДГОТОВКА КАДРІВ**

Валентин БОРОВИЙ
Введена нова спеціальність
«Геодезія та землеустрій».
Проблеми зміни та пропозиції
їх раціонального вирішення

20 / **ПОЛЕМІЧНІ ПОГЛЯДИ**

Юрій АНДРІЯШУК, Сергій МОРСЬКИЙ
Про інтереси сторін при проведенні
земельних торгів

24 / **ПРОПОЗИЦІЇ ВЧЕНИХ**

*Ірина НОВАКОВСЬКА,
Людмила САМОЙЛЕНКО*
Методичні аспекти застосування
коефіцієнтів при визначенні нормативної
грошової оцінки земель малих міст

28 / **ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО
Грошова оцінка деградованих і
малопродуктивних земель
та їх екологічнобезпечне використання

32 / **ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО**

Чи можна будувати будівлі
на земельній ділянці, наданій монастирю
для його обслуговування?

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ (вкладка)

Закон України від 26 листопада 2015 року
№ 834-VIII (витяг)

Закон України від 8 грудня 2015 року № 862-VIII

Закон України від 8 грудня 2015 року № 863-VIII

Постанова Кабінету Міністрів України
від 25 грудня 2015 року № 1127

Новини законопроектної діяльності



У період з 1 листопада по 31 грудня 2015 року

1. За результатами голосування на пленарних засіданнях Верховної Ради України VIII скликання:

1) прийнято 5 законів України:

- від 10.11.2015 № 767-VIII «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель»;
- від 24.11.2015 № 818-VIII Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення регуляторних бар'єрів для розвитку мережі індустріальних парків в Україні;
- від 08.12.2015 № 862-VIII «Про внесення зміни до Земельного кодексу України щодо удосконалення механізму передачі земельних ділянок, відчужених для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;
- від 08.12.2015 № 863-VIII «Про внесення зміни до статті 50 Закону України «Про землеустрій» щодо спрощення процедури виготовлення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок»;
- від 10.12.2015 № 888-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування та оптимізації надання адміністративних послуг».

2) 08.12.2015 прийнято за основу та готуються на друге читання 4 проекти законів України:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розмішеного на ній об'єкта нерухомості)» (реєстр. № 2027a від 04.06.2015);
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання окремих питань правового статусу земель фермерського господарства» (реєстр. № 2028a від 04.06.2015);
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких

проводиться гідротехнічна меліорація» (реєстр. № 2920 від 20.05.2015);

- «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» (реєстр. № 3006 від 01.09.2015).

3) 08.12.2015 направлено на повторне друге читання проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» (реєстр. № 2279 від 03.03.2015).

2. Суб'єктами законодавчої ініціативи внесено до Верховної Ради України VIII скликання 20 проектів законів України, які стосуються реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів (щодо заборони присвоєння географічним об'єктам, юридичним особам та об'єктам права власності назв, які є іменами або псевдонімами російських державних, політичних та військових діячів, а також осіб, які проводили антиукраїнську політику або співзвучні з цими іменами чи псевдонімами)» (реєстр. № 3419 від 06.11.2015), внесений народними депутатами України Шухевичем Ю. Р., Білецьким А. Є. та Петренко О. М.;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земель водного фонду» (реєстр. № 3430 від 09.11.2015), внесений Кабінетом Міністрів України;
- «Про внесення змін до розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України щодо підтримки літакобудівної галузі» (реєстр. № 3457 від 11.11.2015), внесений народними депутатами України Березенком С. І., Богуслєвим В. О. та Князевичем Р. П.;
- «Про віднесення земель державної власності за межами населених пунктів до комунальної власності об'єднаних територіальних громад» (реєстр.

- № 3510, доопрац. 18.12.2015), внесений народними депутатами України Федоруком М. Т., Бойком О. П., Кулінічем О. І. та іншими;
- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності на територіях об'єднаних територіальних громад та врегулювання інших земельних відносин» (реєстр. № 3510-1, доопрац. 18.12.2015), внесений народними депутатами України Амелъченком В. В., Макар'яном Д. Б., Ткачуком Г. В. та іншими;
 - «Про внесення зміни до статті 283 Податкового кодексу України щодо звільнення від сплати земельного податку земельних ділянок, на яких розташовані приміщення, що використовуються для вирощування та утримання сільськогосподарських тварин» (реєстр. № 3511 від 24.11.2015), внесений народним депутатом України Шиньковичем А. В.;
 - «Про спеціальні режими інвестиційної та інноваційної діяльності із застосуванням принципу субсидіарності в Україні» (реєстр. № 3544 від 27.11.2015), внесений народними депутатами України Гіршфельдом А. М., Москаленком Я. М., Дунаєвим С. В. та іншими;
 - «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо запровадження спеціальних режимів інвестиційної та інноваційної діяльності із застосуванням принципу субсидіарності в Україні)» (реєстр. № 3545 від 27.11.2015), внесений народними депутатами України Гіршфельдом А. М., Москаленком Я. М., Дунаєвим С. В. та іншими;
 - «Про внесення змін до статті 274 Податкового кодексу України» (щодо перегляду податкової ставки за земельні ділянки сільськогосподарського призначення)» (реєстр. № 3570 від 01.12.2015), внесений народними депутатами України Вадатурським А. О., Лавриком М. І. та Кіршем О. В.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків» (реєстр. № 3576 від 03.12.2015), внесений народним депутатом України Кудлаєнком С. В.;
 - «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (реєстр. № 3599 від 08.12.2015), внесений народним депутатом України Кривохатьком В. В.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впровадження інтегрованих підходів в управління водними ресурсами за басейновим принципом» (реєстр. № 3603 від 09.12.2015), внесений народними депутатами України Томенком М. В., Дзюбликом П. В. та Рибакком І. П.;
 - «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо підтримки авіабудівної промисловості)» (реєстр. № 3619 від 10.12.2015), внесений народним депутатом України Муравєвим Є. В.;
 - «Про молодь» (реєстр. № 3621 від 10.12.2015), внесений народними депутатами України Крульком І. І., Палатним А. Л., Павелком А. В. та іншими;
 - «Про внесення змін до деяких Законів України щодо забезпечення недоторканості права власності та інших речових прав на нерухоме майно і землю власникам відокремлених морських територіальних ділянок» (реєстр. № 3675 від 18.12.2015), внесений народними депутатами України Вадатурським А. О., Фурсінім І. Г., Ільюком А. О. та Макар'яном Д. Б.;
 - «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» (реєстр. № 3684 від 21.12.2015), внесений Кабінетом Міністрів України;
 - «Про внесення зміни до статті 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» щодо додаткових прав на першочергове відведення земельної ділянки для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва членам сімей та батькам учасників бойових дій» (реєстр. № 3727 від 28.12.2015), внесений народним депутатом України Парасюком В. З.;
 - «Про внесення змін до статті 129 Земельного кодексу України (щодо спрощення процедури продажу земельних ділянок комунальної власності іноземним юридичним особам)» (реєстр. № 3738 від 29.12.2015), внесений народними депутатами України Галасюком В. В., Підлісецьким Л. Т. та Кривошеєю Г. Г.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення реалізації права громадян на забезпечення жилими приміщеннями в будинках житлових кооперативів» (реєстр. № 3741 від 29.12.2015), внесений народними депутатами України Шиньковичем А. В. та Герогою О. В.;
 - «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції у сфері земельних відносин» (реєстр. № 3745 від 30.12.2015), внесений народними депутатами України Мушаком О. П., Лабазюком С. П., Хланем С. В. та іншими.

Відділ з питань європейської інтеграції та взаємодії з Верховною Радою України
Юридичного департаменту Держгеокадастру

Продовження мораторію — це соціально-економічна чи політична необхідність?

Вже стало доброю традицією шоразу під Новий рік, коли закінчується дія мораторію на продаж землі, його продовжувати. Вперше мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення був введений з 1 січня 2002 року, коли набрав чинності Земельний кодекс України. Спочатку планувалося, що мораторій триватиме до 2005 року. Скасувати мораторій передбачалося з прийняттям законів про ринок землі, проте відсутність законодавчого забезпечення призвела до чергового продовження дії мораторію на купівлю-продаж землі сільгосп-призначення до 1 січня 2017 року.

Слід зауважити, що сільське господарство (та переробка його продукції) на сьогодні є найпотужнішою експортною галуззю та головним постачальником валюти, через що питання щодо його реформування мають неабиякий інтерес у суспільстві, тому і виникають якісь конспірологічні припущення «кому вигідно» і «чим загрожує».

Перш ніж шукати зацікавлені сторони у продовженні чи скасуванні мораторію, спробуємо розглянути ситуацію, що склалася у користуванні сільськогосподарською землею.

Сільськогосподарських угідь станом на початок минулого року було 41,5 млн га, з них розпайовано — 25,7 млн га.

За підсумками 2014 року, згідно з даними Державної служби

За останні півтора століття українське селянство пережило три земельні реформи, чи, якщо бути об'єктивним, дві з половиною. Маю на увазі скасування кріпацтва та переведення господарювання на капіталістичні відносини, колективізація — фактично повернення до феодальних економічних відносин, та розпакування землі — власність є, а розпоряджатися нею — зась!



статистики, в Україні налічується близько 4,1 млн особистих селянських господарств, у користуванні яких знаходиться 5,4 млн га сільськогосподарських угідь (взагалі в Україні налічується близько 17 мільйонів домогосподарств, як сільських, так і міських, у користуванні і володінні яких знаходиться 38,4% сільськогосподарських угідь).

У користуванні майже 45 тис. сільськогосподарських підприємств знаходилося 21,5 млн га угідь.

Розподіл підприємств, що мали у використанні сільськогосподарські угіддя (частина с/г підпри-

ємств, зайнятих обслуговуванням, тваринництвом тощо, угідь не мали) за розмірами площ угідь наведено у Таблиці 1.

Ми бачимо надмірну концентрацію виробничих потужностей, у даному випадку землі у досить обмеженого кола користувачів. Так, 11,3% сільськогосподарських підприємств (з площею угідь понад 1000 га) мають у користуванні 79% усіх сільськогосподарських угідь, а 184 підприємства, або 0,4% — 20,7% угідь.

Серед сільськогосподарських підприємств, що мають у користуванні менше 50 га землі, більш

ніж 90% становлять фермерські господарства. Серед підприємств, що мали у користуванні від 50 до 100 га, фермерські господарства становлять 85%. Також фермерськими господарствами є дві третини підприємств, що мають від 100 до 500 га угідь. Серед більших підприємств частка фермерських господарств менше половини і зменшується зі збільшенням земельних площ. Частка фермерських господарств серед сільськогосподарських підприємств становить 77%, проте у користуванні вони мають лише 21% угідь.

Розподіл фермерських господарств, що мали у використанні сільськогосподарські угіддя (частина фермерських господарств, зайнятих обслуговуванням, тваринництвом тощо, угідь не мали), за розмірами площ угідь наведено у Таблиці 2.

Хоча, як ми бачимо, існує кілька десятків фермерських господарств з площею угідь понад 4000 га (як і переважна більшість менших, із земельними площами понад 1000 га), в наших реаліях вони такими, швидше за все, є лише за формою реєстрації діяльності, а не за суттю.

Переважну більшість сільськогосподарських угідь, що їх використовують сільськогосподарські підприємства, це орендовані паї. Їх загальна площа становить приблизно 17,5 млн га. Причому частина дрібних фермерських господарств зовсім не орендує землю, а у більших — частка орендованої землі збільшується разом з площею угідь. Натомість сільськогосподарські підприємства, що не є фермерськими господарствами, повністю (за незначним винятком, передусім — дрібні) працюють на орендованій землі.

Можна припустити, що в разі запровадження вільного ринку землі ці гектари (чи принаймні значна їх частка) будуть виставлені на продаж. Але за якою ціною?

Таблиця 1

РОЗПОДІЛ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ЗА ОБ'ЄГАМИ ПЛОЩ УГІДЬ СТАНОМ НА КІНЕЦЬ 2014 РОКУ

	Кількість підприємств		Площа сільськогосподарських угідь	
	одиниць	% до загальної кількості	тис. га	% до загальної площі сільськогосподарських угідь
Підприємства, що мали сільськогосподарські угіддя, у т.ч. площею, га	44968	100,0%	21529,8	100,0%
до 5,0	4500	10,0%	14,3	0,1%
5,1 – 10,0	3419	7,6%	26,8	0,1%
10,1 – 20,0	4471	9,9%	69,1	0,3%
20,1 – 50,0	12594	28,0%	477,5	2,2%
50,1 – 100,0	5280	11,7%	385,2	1,8%
100,1 – 500,0	7111	15,8%	1742	8,1%
500,1 – 1000,0	2533	5,6%	1813,8	8,4%
1000,1 – 2000,0	2415	5,4%	3466,6	16,1%
2000,1 – 3000,0	1151	2,6%	2808,1	13,0%
3000,1 – 4000,0	564	1,3%	1949,5	9,1%
4000,1 – 5000,0	291	0,6%	1293,4	6,0%
5000,1 – 7000,0	301	0,7%	1754,9	8,2%
7000,1 – 10000,0	154	0,3%	1278,9	5,9%
більше 10000,0	184	0,4%	4449,7	20,7%

* Слід зауважити, що структура розподілу підприємств за площею угідь, по роках, досить стала, через що відображає дійсний стан речей, а не можливе перехідне явище.

Таблиця 2

РОЗПОДІЛ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ ЗА ОБ'ЄГАМИ ПЛОЩ УГІДЬ СТАНОМ НА КІНЕЦЬ 2014 РОКУ

	Кількість фермерських господарств		Площа сільськогосподарських угідь	
	одиниць	% до загальної кількості	тис. га	% до загальної площі сільськогосподарських угідь
Господарства, що мали сільськогосподарські угіддя, у т.ч. площею, га	34589	100%	4621,7	100%
до 1,0	276	0,8%	0,2	0,0%
1,1 – 3,0	1816	5,3%	4,3	0,1%
3,1 – 5,0	2099	6,1%	8,9	0,2%
5,1 – 10,0	3187	9,2%	24,9	0,5%
10,1 – 20,0	4130	11,9%	63,7	1,4%
20,1 – 50,0	11890	34,4%	452,5	9,8%
50,1 – 100,0	4495	13,0%	325,7	7,0%
100,1 – 500,0	4711	13,6%	1092,3	23,6%
500,1 – 1000,0	1094	3,2%	763,6	16,5%
1000,1 – 2000,0	600	1,7%	835,3	18,1%
2000,1 – 3000,0	155	0,4%	377,5	8,2%
3000,1 – 4000,0	68	0,2%	235,8	5,1%
більше 4000,0	68	0,2%	437	9,5%

Річ в тім, що за відсутності ринку можна лише робити припущення, виходячи з вторинних факторів та аналогій (економічні розрахунки, за нестабільності фінансової ситуації та недооцінки національної валюти майже на 70% будуть недоречними). Якщо виходити з вартості оренди, то оцінка середньої ціни має починатися від 650 долл. США (що у дванадцять разів менше, ніж у Польщі), отже, великим сільгосппідприємствам (що обробляють більше 100 га) треба відняти 11 млрд долларів ВІЛЬНИХ (!) коштів, і то СЬОГОДНІ! І це враховуючи можливу мінімальну ціну (яка нікого не влаштовує). Тому існуюча система вигідна, не говорячи про можливі обмеження площ новим законом, що буде регулювати обіг землі.

З іншого боку, продовження мораторію не вигідне тим, хто прагне монетизувати свою власність, та дрібним фермерам, які мають ресурс та бажання придбати один-два паї, виходячи з подальшої стабільності.

Реформа як наслідок громадського компромісу

Мабуть, найбільш значною реформою, що залишилася по собі позитивну пам'ять, — було скасування кріпацтва. Її значення не обмежується лише наданням особистої свободи мільйонам селян, а ще й успішним переформатуванням економіки на інший суспільний устрій.

У середині XIX століття Російська Імперія залишалася єдиною в Європі країною, де ще зберглося кріпацтво, до того ж у більш жорстких формах, ніж за сто років до того у її сусідів.

Необхідність ліквідації цієї інституції зумовлювалася як економічними, так і моральними факторами. Питання полягало в тому, як зробити так, щоб «і вовки були ситі, і вівці цілі» — необхідний був суспільний компроміс. В тогочасній Україні (територія дев'яти українських губерній — Київська, Подільська, Полтавська, Катеринославська, Херсонська, Харківська, Чернігівська та Таврійська) більшість землевласників були прибічниками звільнення селян або без землі, або з невеликим наділом, перетворивши таким чином селянське господарство на додаток до панського з обов'язковою сплатою не лише вартості землі, а й особистої свободи селян.

Основні засади селянської реформи були викладені у царському маніфесті від 19 лютого 1861 року і «Общем положенні о крест'янах, освобожденных из крепостной зависимости». Документи вирішували такі важливі питання:

- 1) ліквідація особистої залежності селян від землевласників і надання їм прав вільних громадян;
- 2) наділення селян землею і визначення повинностей за неї;
- 3) викуп селянських наділів.

Згідно з цими документами було скасовано кріпацтво. Селяни і челядь ставали вільними. Вони могли купувати, володіти і продавати рухоме і нерухоме майно, вільно торгувати, вступати до цехів та гільдій, займатися підприємницькою діяльністю, найматися на різні роботи, без дозволу поміщика одружуватися, віддавати дітей у навчальні заклади, переходити в інші стани.

У кожній місцевості розміри наділів, що одержували селяни

за цими положеннями, не були сталими і визначалися низкою факторів. Оскільки в переважній більшості повітів України земля була високої якості, тут встановлювали менші, ніж в інших районах Росії, норми селянського наділу на рев'язку душу (тобто на кожного, хто потрапив під перепис 1858). Як правило, ці наділи були меншими від тих, які мали в користуванні селяни до реформи — дуже часто, щоб себе сильно не обтяжувати, поміщики (як правило, «дрібні») не вели свого господарства, а всю землю передавали кріпакам. Тепер ситуація змінилася — довелося стати до господарювання і створювати великотоварні сільськогосподарські підприємства. Правда, дуже часто такі поміщики швидко розорювались і їхні землі викупувалися селянами (до 1905 року поміщицькі землі зменшилися на 41% в порівнянні з 1862 роком).

Як, мабуть, і в кожній реформі, головною, якщо не визначальною, є роль держави, яка полягала у врегулюванні прав власності та забезпеченні інтересів сторін. Знайдений компроміс ґрунтувався на тому, що 80% вартості землі поміщикам компенсувала держава частково грошима, частково цінними паперами з доходом 6% річних. Повернення державі коштів було розтягнуто на 49 років. Якщо селяни брали на викуп неповний наділ, то держава сплачувала 75% загальної викупної суми. Решту 20-25% викупної суми селяни платили безпосередньо поміщику. Отже, поміщик щорічно мав у банку відсотки з викупної суми, які дорівнювали прибутку, що він отримував від селянина до реформи. Селяни сплачували за паї за цінами 1861 року, але в 1906 ці виплати були скасовані, а вартість землі на той час зросла

майже в десять разів. (Так само можна сподіватися на зростання цін на землю і в сьгоднішніх умовах з розвитком ринку та недопущенням його монополізації).

Розмір викупної суми визначали не ринковою вартістю землі (ринку землі, як на той час, практично не існувало), а сумою капіталізованого оброку, що сплачував селянин на користь поміщика, виходячи з 6% річних (так само, як це часто практикується і зараз у багатьох країнах, для визначення вартості землі застосовувалася формула обрахування капіталізованого доходу за сто років). Якщо за користування садибною землею селяни платили за кожну десятину 5,1 крб. оброку, то при капіталізації цієї суми з 6% вони мали заплатити $(5,1 \times 100 : 6) = 85$ карбованців.

Отримана селянами земля за цінами 1857-1861 рр. коштувала 128 млн крб., викупна сума становила 166,8 млн крб., а селяни, за рахунок капіталізації, мали сплатити 503 млн крб. Проте до скасування платежів з 1 січня 1907 р. селяни сплатили 382 млн крб. Отже, землевласники зберегли не лише землю, а й той прибуток, що вони отримували до реформи. Вартість десятини землі за викупними платежами перевищувала дореформені ціни на Лівобережжі в 1,5-2,5 рази, на Правобережжі — на 25,4%. Лише в Подільській губернії плата була нижчою на 13,6%. Фактично це перевищення було платою поміщикам за викуп особи селянина.

Такі відмінності між регіонами, окрім впливу місцевих факторів, визначалися ще й тим, що поземельні відносини між поміщиками і селянами в Україні визначалися трьома Місцевими положеннями про поземельний устрій поміщицьких селян. Великоросійське положення відносилось одночасно до трьох південних губерній України —

Катеринославської, Херсонської, Таврійської, а також до південної частини Харківської губернії, де переважало обшинне землекористування. На Лівобережну Україну з подвірної-сімейним землекористуванням поширювалося Малоросійське місцеве положення. На Правобережжі — в Київській, Волинській і Подільській губерніях, де пануючим було подвірної-сімейне землекористування, діяло Окреме місцеве положення.

На території лівобережних губерній, де діяло Малоросійське положення, вищий наділ встановлювали від 2,75 до 4,5 десятини на ревську душу. За селянами Правобережної України зберігалися наділи в розмірі, який визначався інвентарними правилами 1847-1848 рр., в середньому виходило 1,9-2,3 десятини на ревську душу.

Реформа — рушій змін

Реформа 1861 року визначала розвиток аграрних відносин і стан сільського господарства на кілька десятиліть, аж до Першої Світової війни відбулися докорінні зрушення в розподілі земельної власності. Якщо після реформи поміщицьке землевладіння було збережено і розширено за рахунок землі, що була у селян в користуванні, проте їм не належала (наділи, що передавались у власність при скасуванні кріпацтва, як правило, були менші), то з часом, внаслідок розвитку капіталістичних відносин, зазнало значного скорочення.

Внаслідок земельної реформи з 44,1 млн десятин земельного фонду в дев'яти українських губерніях селяни отримали трохи менше 20,9 млн десятин землі (45,7%), поміщикам залишалось

трохи більше 20,9 млн десятин (46,6%), церкві та державі належало 3,4 млн десятин (7,7%).

За земельним переписом 1877 року, поміщицьке землевладіння скоротилося до 16 млн десятин, у 1905 році — до 10,9 млн десятин, або приблизно на 47% проти 1862 року.

За офіційними даними, в 1877-1878 роках надільне землекористування селян в Україні стало меншим на 27,6%, тобто майже 6 млн десятин отриманої при скасуванні кріпацтва землі перейшли в інші руки, а поміщики навряд чи стали б купувати дрібні селянські наділи. Відповідно зросло майнове розшарування селянства. Надільна земля (для зручності, надалі, під цим терміном будемо розуміти всю землю, яка була передана селянству за реформою 1861 року) дедалі більше була зосереджена в заможних, тобто більш ефективних господарствах.

У пореформений період селянське землевладіння зростало за рахунок купівлі й оренди землі. 90% приватної (не надільної, викупленої у поміщиків) землі були у господарств, що мали 10 десятин і більше. Площа приватного селянського землевладіння до революції 1917 року становила 9,5 млн десятин. Функції посередника у купівлі селянами поміщицької землі було покладено на створений у 1882 році Селянський поземельний банк, що мав відділення в низці губерній. По позиках Селянський банк стягував від 7,5 до 8,5% річних. Діючи в тісному контакті з Дворянським банком, Селянський банк сприяв швидкому зростанню цін на землю. У 1895-му він отримав право купувати землі у поміщиків. У 1895-1905 роках придбав в цілому по Російській Імперії близько 1 млн десятин землі. Ціни за десятину (середні по Імперії) зросли з 49 руб. в

1896 до 111 руб. в 1905 році. На Надніпрянщині ціна десятини ріллі у передвоєнні роки становила 200-250 руб., а в південних степах Херсонщини та Таврії доходила до 350.

У земельних відносинах значної ваги як засіб нагромадження коштів для подальшого придбання землі з часом почала набувати її оренда. Так, наприкінці XIX ст. у користуванні селян перебувало 4,2 млн десятин орендної землі, або 21,3% їх надільного землеволодіння. За даними перепису 1917 року, 43,2% селянських господарств орендували 6,3 млн десятин, що дорівнювало 20% площі їх загального землекористування. Були поширені такі види оренди: підприємницька оренда заможним і частково середнім селянством; суборенда, коли великі орендарі здавали землю ділянками селянам; продовольча (голодна); відробіткова. Орендні ціни швидко зростали. Наприклад, на Полтавщині в 1861 році вони становили 0,75 крб за десятину, в 1900 році — 11,92, в 1916 році — 18 крб. У середньому орендна ціна десятини землі в 1916 році становила 14 крб. Якщо наприкінці XIX ст. селянство на оренду землі витрачало 65 млн крб, то на початку XX ст. великі власники отримували за оренду щорічно близько 175 млн карбованців.

Погіршився фінансовий стан поміщицьких маєтків. Викупні платежі через нестачу коштів держава виплачувала поступово, великі суми пішли на покриття дореформеної заборгованості, яка продовжувала зростати. Якщо в 1859 році вона становила 86 млн крб, то в 1888 році — 240 млн крб, в 1903 році — 676 млн крб. На початок XX ст. у банках було заставлено 75% приватновласницької, в основному поміщицької, землі.

Особливо швидко дворянське землеволодіння скоротилося в степових і лівобережних губерніях — на 39-49% протягом 1877-1905 років, у правобережних губерніях — на 16-17%, останнє було пов'язано з політикою царського уряду, який після повстання 1863 року конфіскував у польських землевласників землю і передав російським дворянам і місцевим чиновникам. У 1901 році польським землевласникам належало 47% приватновласницької землі, тоді як в 1863 році — 90%. Частка дворянського землеволодіння в 1905 році становила на Правобережжі — 34,8% усієї землі, на Лівобережжі — 20,4, на Півдні — 19,4, у середньому по всій Україні — 24,5%.

Високим був рівень концентрації землі. На початку XX ст. налічувалося 32,5 тис. поміщицьких маєтків, розміри яких в середньому становили 334 десятини землі. 2835 власників маєтків мали понад 1 тис. десятин, їм належало 7,8 млн десятин, або 68% усієї дворянської землі, зокрема, у губерніях: Волинській — 32%, Київській — 15%, Таврійській — 13%, Херсонській і Катеринославській — по 10%, Чернігівській, Полтавській, Харківській — по 5%, Подільській — 2%. Крім спадкових великих землевласників: Браницьких (167 тис. десятин), Потоцьких (197 тис. десятин), Скоропадських (42 тис. десятин) з'явилися нові — Харитоненки, Симиренки, Терешенки (останнім належало 141 тис. десятин).

У дев'яти українських губерніях поміщицьке землеволодіння зменшилося і до 1905 становило менше чверті орних земель (у пореформеному 1862-му поміщикам належало майже 47%). Водночас завдяки створенню великих аграрних підприємств та підвищенню продуктивності селянських господарств — адже

працювали на себе, а не на дядька, — Україна стала найбільшим експортером сільгосппродукції.

Земля стала товаром. За період 1863-1902 років було продано і куплено 25,6 млн десятин землі. Тобто, в обігу було більше половини всіх земель дев'яти українських губерній (щоправда, деякі ділянки продавалися кілька разів). Купували землю селяни, купці, товариства.

Успішність цієї земельної реформи була зумовлена передусім безпосередньою участю держави впродовж десятиліть після її початку. Це і встановлення чітких незмінних правил (а якщо вони й змінювалися, то на користь населення, як-то дострокове скасування виплат селянами), так і створення механізмів, що забезпечували розвиток та функціонування ринку землі — земельних банків (Дворянського та Селянського), які надавали доступні (як бюрократично, так і відсотково) кредити.

Успішність аграрної реформи насамперед позитивно стимулювала інші галузі економіки, в першу чергу сировинно пов'язані з сільським господарством. На Правобережжі і Лівобережжі активно розвивалися цукрова, харчова, легка промисловості. Розвиток цих галузей стимулював інші галузі. У 90-х роках України давала більше половини сільськогосподарських машин, що вироблялися на теренах Імперії. У 1895 році розпочалося будівництво Харківського паровозобудівного, а наступного року — Луганського машинобудівного заводів. Одеський порт, втім, як і саме місто, значною мірою розвинулися завдяки зрослим обсягам зерна, що експортувалося.

(Далі буде)

Костянтин РЄПН

м. Київ



Отримати інформацію

Упродовж минулого року через 18 центрів надання адміністративних послуг, які діють на Тернопільщині, територіальні органи Держгеокадастру опрацювали 108122 звернення фізичних і юридичних осіб, що стосувалися земельної сфери. Причому 75% від загальної кількості адмінпослуг громадяни отримали безоплатно, а від платних до бюджету надійшло майже 2 мільйони гривень.

з Державного земельного кадастру

стане ще простіше



— Найчастіше звертаються громадяни у ЦНАП, аби зареєструвати земельні ділянки і отримати відповідні витяги, — розповідає заступник начальника відділу Держгеокадастру у Зборівському районі Оксана ПРИГАРА. — Загалом торік наші фахівці надали 6013 адміністративних послуг на суму 97 538 гривень. Безкоштовно зареєстрували 1151 земельну ділянку, а на 1888 — надали витяги із Державного земельного кадастру. Все це, наголошую, виключно через ЦНАП.

— Центри надання адміністративних послуг позитивно позначилися і на нашій роботі, — зазначає заступник начальника

відділу Держгеокадастру в Березанському районі Ольга БІДУЛА. — По суті, тепер ніхто не відриває від виконання безпосередніх обов'язків, немає черг відвідувачів під дверима, як це було раніше. Отже, продуктивніше використовуємо робочий час, а це якісно і в стилій термін виконанні замовлення.

Працівники земельної служби для зручності громадян пропонують їм сучаснішу форму спілкування — в електронному режимі. Це новий вид сервісу, який поступово набуває популярності. До нього мешканці області все частіше вдаються, замовляючи витяги про земельні ділянки, нормативну грошову оцінку земель,

Оксана ПРИГАРА, заступник начальника відділу Держгеокадастру у Зборівському районі

інформацію про право власності тощо. Користуються такими послугами через Публічну кадастрову карту, розміщену на офіційному сайті Держгеокадастру. До речі, функція онлайн-оплати інтегрована у цю систему. Витяг з Державного земельного кадастру коштує 53 гривні. Однак поки що небагато заявників скористалися цим нововведенням. Торік землевпорядники надали 35,6 тисячі витягів із ДЗК, у тому числі за допомогою електронної послуги лише 46.



Ольга БІДУЛА,
заступник начальника відділу
Держгеокадастру
в Бережанському районі

— Бо мало в кого, передусім на селі, є комп'ютери, мережа Інтернет, — називає одну з основних причин Ольга Михайлівна. — Найчастіше до ЦНАП звертаються люди старшого віку, котрим уже важко освоювати новітні технології. Але, вважаю, цю прогресивну форму згодом належно оцінить молодше покоління.

— Нині в електронному вигляді можна замовити і отримати

витяг щодо нормативної грошової оцінки землі, однак по Інтернету поки що надійшла одна така заява (по області лише 24 — Авт.), — констатує Оксана Йосипівна. — Річ у тім, що ресурсом сучасної комунікації не зовсім готові користуватися і місцеві органи влади, аби надавати адміністративні послуги через ЦНАП. Наприклад, із 44-х сільських рад Зборівського району лише декілька провели Інтернет. Решта змушені відправляти громадян за різними довідками, у тому числі й стосовно земельних питань, до райцентру. Щоб лише подати заяву, людина іноді змушена тратити майже цілий день, адже автобуси до сіл їздять зрідка. Стільки ж часу потрібно і наступного разу, щоб отримати замовлену послугу.

— Наприкінці минулого року Президент України підписав закон, який делегує органам місцевого самоврядування відповідного рівня повноваження із надання базових адміністративних послуг, — продовжує розмову в. о. начальника Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області Павло БОДНАР. — Тобто обслуговування, яке відповідає державним стандартам, повинно здійснюватися на території громади, де проживає заявник.

Зокрема, спрощено процедуру отримання інформації із Державного земельного кадастру — з 1 березня цього року змінюються умови ведення та користування його даними. Доступ до інформаційної бази отримають посадові особи органів місцевого самоврядування, а також адміністратори центрів надання адміністративних послуг. Відомостями ДЗК в електронній формі зможуть скористатися, у першу чергу, нотаріуси і державні реєстратори речових прав, щоб швидко та в повному обсязі виконувати замовлення щодо адмінпослуг.



Павло БОДНАР,
в. о. начальника
Головного управління Держгеокадастру
в Тернопільській області

Однак, зауважив Павло Петрович, на місцевому рівні ці питання вирішуватимуться ефективніше, коли в місцевих органах самоврядування ними займуться посадові особи із відповідною спеціальною освітою — юристи, фахівці землевпорядної справи. Звісно, й тамтешня матеріально-технічна база має відповідати сучасним вимогам. Фахівці Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області готові навчати відповідальних спеціалістів місцевих громад користуватися інформацією Державного земельного кадастру, організувавши курси підвищення кваліфікації, надаючи необхідну методичну та юридичну допомогу тощо. Вважають це одним із основних завдань, яке потрібно реалізувати у цьому році задля подальшого успішного запровадження децентралізації в Україні.

Зенон МИХЛИК
Тернопільська область

Електронні послуги Держгеокадастру

Для підвищення комфорту та зручності Держгеокадастр відкрив можливість замовлення найбільш популярних його послуг через мережу Інтернет — Публічну кадастрову карту — Ви можете скористатися ними в будь-який зручний для вас час, без черг та обмежень.



«Розвиток інформаційних технологій дозволяє значно спростити та пришвидшити процес отримання відомостей з Державного земельного кадастру. Крім того, безконтактні адміністративні послуги, які ми активно запроваджуємо, є ефективним інструментом у боротьбі з корупцією, оскільки відсутній контакт замовника з чиновниками», — зазначив Максим МАРТИНЮК, голова Держгеокадастру. — Принцип екстериторіальності сервісів, що надає земельна служба, є необхідною умовою успішного проведення децентралізації».

Можливість скористатися функцією онлайн замовлення послуги значно скоротить процес отримання інформації та мінімізує контакти громадянина з чиновником. Отримати готовий витяг можна в будь-якому з 660 центрів надання адміністративних послуг, який обере сам запитувач. При цьому необхідно пред'явити тільки документ, що посвідчує особу.

ЗАМОВЛЕННЯ ВИТЯГУ З ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



Витяг з кадастру — документ, необхідний для вчинення операцій з землею (купівля-продаж, дарування, оренда тощо). Щоб оформити замовлення треба лише обрати потрібну земельну ділянку, заповнити запит та оплатити послугу онлайн. Повідомлення про готовність документу буде надіслано на електронну пошту. Забрати вже виготовлений витяг можна у найближчому ЦНАПі, обраному користувачем.

ЗАМОВЛЕННЯ ВИТЯГУ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЛІ



Відомості про оцінку землі необхідні при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. Для замовлення витягу потрібно знайти за кадастровим номером необхідну ділянку та натиснути на функцію замовлення послуги. Також треба заповнити онлайн форму та обрати один з 660 ЦНАПів, у якому замовник має намір отримати готовий документ. Послуга надається безкоштовно.

ОТРИМАННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



Відкритий доступ до реєстру посилює контроль громадянського суспільства за використанням та обігом земель в Україні. Для отримання інформації потрібно пройти електронну ідентифікацію та оформити запит. Система автоматично надає відомості про права власності на землю та дату їх набуття. Послуга безкоштовна.

ПІДКЛЮЧЕННЯ НОТАРІУСІВ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ



Послуга дозволяє нотаріусам поряд з кадастровими реєстраторами надавати громадянам витяги про земельні ділянки, необхідні для здійснення земельних угод. Після виконання технічних вимог підключення нотаріуса до Державного земельного кадастру здійснюється протягом одного робочого дня.



Голова Макарівської райдержадміністрації
Тетяна СЕМЕНОВА

ВІДВЕДЕНОГО ЧАСУ НЕ ВИСТАЧИЛО, *щоб відповісти* НА ВСІ ЗАПИТАННЯ СІЛЬСЬКИХ ГОЛІВ

На запрошення голови Макарівської районної адміністрації Тетяни Семенової працівники редакції «Землевпорядного вісника» у перші дні нового року взяли участь у нараді з головами сільських і селищних рад та керівниками районних служб, серед яких було чимало постійних читачів журналу, хочеться вірити, після нашої презентації видання — і нових... Земельні питання для сільськогосподарського району столичної області є досить актуальними, а тому вкlastися у відведених 30 хвилин для виступу та відповідей на запитання учасників зібрання юристу редакції Аллі Кальніченко не вдалося.

Що хвилює нині сільських голів — ставало зрозуміло з їхніх запитань. Деякі з них разом з нашими відповідями подаємо нижче, сподіваючись, що вони будуть для читачів цікавими і корисними.

Керівники окремих структурних підрозділів райдержадміністрації, керівники установ, організацій та підприємств району, сільські, селищні голови





Алла КАЛЬНІЧЕНКО

ВІДУМЕРЛА СПАДЩИНА

Як використовувати землю після рішення суду? Чи можна подавати на суд про відумерлість будинку, який більше 20 років не використовується і хто власник не знаємо.

Якщо не території ради є будівлі, споруди та/або земельні ділянки, власники яких померли, сільська, селищна, міська ради мають право звернутися до суду та визнати таке майно відумерлим. У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини (ст. 1277 Цивільного кодексу України).

ДОВІДКОВО

● Площа Макарівського району, що на Київщині, становить 1362,4 км². Сільськогосподарських угідь — 49 082 га, із них — 46 240 га ріллі. До складу району входять 69 населених пунктів, об'єднаних у 36 сільських та 2 селищні ради. Населення становить (станом на 1 жовтня 2015 року) — 42, 307 тис. осіб.

● У жовтні 2015 року, у зв'язку з проведенням виборів до місцевих рад, склад сільських і селищних голів району оновився на 35% — в 14 радах було обрано нових голів. Крім того, в районі сформовано з 10 сільських рад об'єднану спроможну громаду з центром в с. Бишів. На сьогодні цей процес на стадії завершення та прийняття рішення про оголошення дострокових виборів до об'єднаної громади.

Заява до суду про визнання спадщини відумерлою подається місцевою радою після спливу одного року з часу відкриття спадщини. По-перше, це зумовлено тим, що для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини (смерті власника майна). По-друге, іноді виникнення в особи права на спадкування залежить від неприйняття спадщини або відмови від її прийняття іншими спадкоємцями. У такому випадку строк для прийняття спадщини встановлюється у три місяці з моменту неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від її прийняття. Тобто продовжується до дев'яти місяців з дня відкриття спадщини.

Отже, якщо власник земельної ділянки помер, упродовж вище визначеного терміну жодна особа не звернулася до нотаріуса за місцем відкриття спадщини щодо успадкування будинку та/або земельної ділянки, сільська, селищна, міська рада мають звернутися із заявою про визнання спадщини відумерлою до місцевого суду. При цьому немає значення місце розташування земельної ділянки

— в межах чи за межами населеного пункту, із заявою про визнання такої ділянки відумерлою мають право звертатися до суду лише органи місцевого самоврядування.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, а тому право комунальної власності на відумерле майно має бути зареєстроване в Державному реєстрі прав в установленому порядку.

Слід звернути увагу на те, що після прийняття рішення суду про визнання земельної ділянки відумерлою, раді необхідно прийняти рішення щодо віднесення цієї ділянки до земель запасу. Нагадаю, що відповідно до частини другої статті 19 Земельного кодексу України земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян та юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Тому земельною ділянкою, яку отримала територіальна громада в комунальну власність за рішенням суду як відумерлу, може в подальшому розпорядитися місцева рада на власний розсуд.



Заступник голови
Макарівської районної ради
Олександр ЦИСАРЕНКО



Червонослобідський сільський голова
Валентина ПАНОВА



Плахтянський сільський голова
Олександр СОРОЧАН

ВИКОРИСТАННЯ НЕВИТРЕБУВАНИХ ПАЇВ

Хто має право надавати їх в оренду?

На жаль, таке явище, як «невитребувані паї», вже понад двадцять років має місце в Україні. Дивує лише одне, якщо паювання колгоспних земель відбувалося в основному в середині 90-х, як через 20 років говорити про «невитребувані паї». Якщо громадяни, які були зазначені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю, протягом двох десятиріч років не звернулися до райдержадміністрації за своїм паєм, то, мабуть, він їм не потрібний. А звідси — необхідно терміново такі землі визнавати безхазайним майном та повертати в державну чи комунальну власність.

А допоки цього не сталося необхідно рціонально використовувати сільськогосподарські угіддя.

Відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» райдержадміністрації або місцеві ради мають право передавати в оренду земельні ділянки невитребуваних земельних часток

(паїв). Договори оренди таких паїв спочатку реєструвалися виконкомми місцевих рад, потім Центром державного земельного кадастру, а потім — територіальними органами земельних ресурсів. З 2013 року договори оренди не реєструються. Право оренди земельної ділянки виникає в орендаря після державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі прав. При цьому реєструється право власності на цю земельну ділянку і похідне право на неї (право оренди). Однак, до цього земельна ділянка має бути зареєстрована в Державному земельному кадастрі. Оскільки власника пайової земельної ділянки немає (пай невитребуваний), не може бути зареєстроване в Державному реєстрі прав право власності на неї, а, отже, не може бути зареєстроване і похідне право — право оренди.

Тому, відповідно до роз'яснень Державної реєстраційної служби, у випадку надання в оренду невитребуваних паїв, договори оренди реєструються виконкомми рад.

Разом з тим, з 1 січня 2016 року набув чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в новій реакції, статтею 30 якого встановлюються особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки. Так, право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами

державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав. Однак, хоча Закон вже набув чинності, особливий порядок реєстрації права оренди невитребуваних паїв запрошує не відразу.

ЗЕМЛІ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Чи можуть сільгосптоваровиробники орендувати такі землі?

У лютому 2015 року до Закону України «Про особисте селянське господарство» Законом № 191- VII були внесені зміни, зокрема до статті 7. Зокрема, згідно з частиною першою та другою цієї статті члени особистого селянського господарства мають право передавати земельні ділянки особистого селянського господарства фізичним або юридичним особам в оренду відповідно до закону.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися для ведення особистого селянського госпо-



Яблунівський сільський голова
Валентина КОЗЛІВСЬКА

Учасники наради (зліва направо):
Тетяна ДІДКІВСЬКА, Віра ЯРОХА, Елла КУДЛАЙ

Андріївський сільський голова
Анатолій КИБУКЕВИЧ

дарства, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства.

Чи може передаватися у власність для ведення ОСГ земельна ділянка під ставком на землях особистого селянського господарства та сам ставок?

Відповідно до частини другої статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Ключовими словами тут є «замкнені та природні водойми». Оскільки ставок є штучним і, як правило, не замкненим водним об'єктом, то у приватну власність він передаватися не може.

Разом з тим, згідно з цією ж статтею власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати штучні водойми.

Якщо ставок, як штучний водний об'єкт, вже існує, то земельну ділянку під ним для ведення особистого селянського господарства, тим паче разом з ставком безоплатно у власність передати не можна.



Рожівський сільський голова Микола ЧАПІКА

ОРЕНДА ВОДНОГО ОБ'ЄКТА

Ставок знаходиться в центрі села, але територіально виведений за його межі. Орендар огордив ставок і ніхто не може підійти до нього з метою відпочинку, напоїти худобу, половити рибу тощо. На неодноразові звернення сільської ради до орендаря він не реагує. Як можна на нього вплинути адже за документами ставок за межами населеного пункту і формально рада до цієї території не має відношення.

Статтею 47 Водного кодексу України встановлено, що загальне водокористування здійснюється громадянами для задово-

лення їх потреб (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство, водопій тварин, забір води з водних об'єктів без застосування споруд або технічних пристроїв та з криниць) безкоштовно, без закріплення водних об'єктів за окремими особами та без надання відповідних дозволів.

На водних об'єктах, наданих в оренду, загальне водокористування допускається на умовах, встановлених водокористувачем, за погодженням з органом, який надав водний об'єкт в оренду.

Водокористувач, який узяв водний об'єкт у користування на умовах оренди, зобов'язаний доводити до відома населення умови водокористування, а також про заборону загального водокористування на водному об'єкті, наданому в оренду.

Якщо водокористувачем або відповідною радою не встановлено таких умов, загальне водокористування визнається дозволеним без обмежень.

Крім того відповідно до статті 51 цього ж Кодексу у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми.

Не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб водні об'єкти, що:

- використовуються для питних потреб;
- розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою.

Водні об'єкти надаються у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України, відповідно до договору оренди, погодженого з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства.

Надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта. Порядок розроблення та форма паспорта затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Водні об'єкти надаються в користування на умовах оренди без обмеження права загального во-

докористування, крім випадків, визначених законом.

Орендарі водного об'єкта зобов'язані передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо).

При визначенні таких місць перевага надається традиційно розташованим місцям масового відпочинку.

У межах населених пунктів забороняється обмеження будь-яких видів загального водокористування, крім випадків, визначених законом.

Заборона загального водокористування водними об'єктами, наданими в користування на умовах оренди, та їх нецільове використання є підставою для розірвання договору оренди.

Типова форма договору оренди водних об'єктів затверджується Кабінетом Міністрів України.

Отже, орендар водного об'єкта має встановити правила загального користування для жителів територіальної громади села і обов'язково погодити ці правила з місцевою радою.

Якщо орендар не реагує або відмовляється встановлювати правила загального користування водним об'єктом, сільська рада має право звернутися до суду з відповідною позовною заявою. Також сільська рада може звернутися до орендодавця — райдержадміністрації або до облдержадміністрації про необхідність розірвання договору оренди водного об'єкта, оскільки порушуються права на загальне користування жителів села. Крім того, рада самостійно або через прокурора може подати позов про розірвання договору оренди земельної ділянки та водного об'єкта з таким орендарем, оскільки порушуються права жителів територіальної громади в частині їх загального користування цим водним об'єктом або визнання такого договору недійсним, оскільки він не відповідає вимогам чинного законодавства.

Крім того, на мій погляд, доцільно порушити питання щодо незаконного виведення земельної ділянки, на якій розташований водний об'єкт, за межі населеного пункту, якщо по факту він розміщений в центрі населеного пункту.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ

На території ради є земельні ділянки, які довгий час не використовуються і земельний податок не сплачується. Хто власники їх взнати не можна. Як діяти сільській раді?

Якщо мова йде про незабудовані земельні ділянки, доцільно звернутися із відповідним запитом до територіального органу земельних ресурсів про надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та їх власників. Аналогічний запит про власників цих ділянок доцільно направити також до державної реєстраційної служби. Якщо у відповідях цих органів буде посилення на відсутність інформації щодо власників цих земель, наступний крок — опублікувати оголошення щодо необхідності термінового звернення власників до сільської ради з метою їх обліку та звірки щодо сплати земельного податку. Якщо протягом місяця ніхто не звернеться — ініціювати процес взяття такого майна (земельних ділянок) на облік як безхазяйного. Відповідно до статті 335 Цивільного кодексу України безхазяйне майно через рік з дня взяття його на облік державною реєстраційною службою за рішенням суду передається у власність територіальної громади.

...Сподіваємось, що ця зустріч з нашими нинішніми і майбутніми читачами у Макарівському районі перша, але не остання.

Олесь ПРУТЕНКО
Фото автора

Київська область

ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (витяг)

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141 із наступними змінами) викласти в такій редакції:

«ЗАКОН УКРАЇНИ

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Розділ I

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера застосування Закону

1. Дія цього Закону поширюється на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

Державна реєстрація речових прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

2. Дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших об'єктів цивільних прав, на які законом може бути поширено правовий режим нерухомої речі.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) — офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

2) Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) — єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав;

3) заявник: власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло речове право, або уповноважені ними особи — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав;

іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи — у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки;

орган місцевого самоврядування — у разі взяття на облік безхозяйного нерухомого майна;

особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа — у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що розташовані на

- територіях сільських, селищних, міських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року;
- 4) інший правонабувач — орендар, суб'єкт іншого права, похідного від права власності, іпотекодержатель, спадкоємець (у разі оформлення спадщини, до складу якої входять речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації згідно із цим Законом);
 - 5) обтяження — заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору;
 - 6) територіальні органи Міністерства юстиції України — територіальні органи Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі;
 - 7) технічний адміністратор Державного реєстру прав (далі — технічний адміністратор) — державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром;
 - 8) реєстраційна справа — сукупність документів у паперовій та електронній формі, поданих для проведення державної реєстрації прав та сформованих у процесі державної реєстрації прав.
2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України та законах України.

Стаття 3. Засади державної реєстрації прав

1. Загальними засадами державної реєстрації прав є:
 - 1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
 - 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
 - 3) публічність державної реєстрації прав;
 - 4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;
 - 5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.
2. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.
3. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

4. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 28 цього Закону.

5. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності та інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених в абзаці першому цієї частини.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим — третім цієї частини, крім випадку, передбаченого абзацом п'ятим цієї частини.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Стаття 4. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації

1. Державній реєстрації прав підлягають:
 - 1) право власності;
 - 2) речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; іпотека;

право довірчої власності; інші речові права відповідно до закону;

- 3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- 4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Стаття 5. Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

2. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

3. Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

4. Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Розділ II

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 6. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав

1. Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав;

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

акредитовані суб'єкти;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі — державні реєстратори).

2. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

3. Акредитованим суб'єктом може бути юридична особа публічного права, у трудових відносинах з якою перебуває не менше ніж три державні реєстратори, та яка до початку здійснення повноважень у сфері державної реєстрації прав уклала:

договір страхування цивільно-правової відповідальності з мінімальним розміром страхової суми у тисячу мінімальних розмірів заробітної плати, встановленої законом на 1 січня календарного року;

договір з іншим суб'єктом державної реєстрації прав та/або нотаріусом (у разі коли акредитований суб'єкт здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації прав).

Акредитація суб'єктів та моніторинг відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації здійснюються Міністерством юстиції України у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Стаття 7. Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав

1. Міністерство юстиції України:

- 1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;
- 2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;
- 3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;
- 4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;
- 5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 6) забезпечує доступ державних реєстраторів до Державного реєстру прав та приймає рішення про блокування та анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом;
- 7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- 8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;

- 9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;
- 10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 8. Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України

1. Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

- 1) здійснюють контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 2) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- 3) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- 4) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;
- 5) забезпечують доступ державних реєстраторів до Державного реєстру прав та приймають рішення про блокування такого доступу у випадках, передбачених цим Законом;
- 6) здійснюють інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Стаття 9. Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав

1. До повноважень суб'єктів державної реєстрації прав належить:

- 1) забезпечення:
 - проведення державної реєстрації прав;
 - ведення Державного реєстру прав;
 - взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;
 - формування та ведення реєстраційних справ;
- 2) здійснення інших повноважень, передбачених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

2. Акредитовані суб'єкти можуть здійснювати визначені у частині першій цієї статті повноваження в повному обсязі або здійснювати їх виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договору з суб'єктом державної реєстрації прав та/або нотаріусом.

Стаття 10. Державний реєстратор

1. Державним реєстратором є:

- 1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
- 2) нотаріус;
- 3) державний виконавець — у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

2. Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

3. Державний реєстратор:

- 1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:
 - відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;
 - відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;
 - відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих документах;

наявність обтяжень прав на нерухоме майно; наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

2) перевіряє документи на наявність підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних інформаційних систем, документів та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані безоплатно протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі;

4) під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки використовує відомості Державного

земельного кадастру шляхом безпосереднього доступу до нього у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

- 5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до нього записи про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав;
- 6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації прав;
- 7) виготовляє електронні копії документів та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);
- 8) формує документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;
- 9) формує та веде реєстраційні справи у паперовій формі.

Ведення реєстраційної справи у паперовій формі здійснюється виключно державними реєстраторами, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями, за місцезнаходженням відповідного майна;

- 10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом.

4. Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України «Про нотаріат».

Зразок та опис печатки державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

Стаття 11. Прийняття рішень державним реєстратором

1. Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

2. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення державної реєстрації прав забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Розділ III

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ

Стаття 12. Державний реєстр прав

1. Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, речові права на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

2. Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, мають відповідати даним реєстраційної справи у паперовій формі, що містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності пріоритет мають дані реєстраційної справи у паперовій формі.

3. До Державного реєстру прав не вносяться відомості, що становлять державну таємницю.

4. Ведення Державного реєстру прав здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

5. Відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому цим Законом.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей, що містяться в цьому реєстрі.

6. Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Майнові права інтелектуальної власності на комп'ютерну програму, що забезпечує діяльність Державного реєстру прав, та компіляції даних Державного реєстру прав належать державі.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

Стаття 13. Структура Державного реєстру прав

1. На кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

2. Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про:

- 1) нерухоме майно;
- 2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав;
- 4) обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, коли така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові

права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу.

3. Невід'ємною складовою частиною Державного реєстру прав є база даних заяв та реєстраційні справи.

4. Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

Стаття 14. Відкриття та закриття розділів

Державного реєстру прав у разі поділу, виділу частки, об'єднання, знищення об'єкта нерухомого майна

1. Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються у разі:

- 1) знищення об'єкта нерухомого майна;
- 2) поділу, об'єднання об'єктів нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна.

2. У разі поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. На кожний новостворений об'єкт нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав та формується нова реєстраційна справа, присвоюється новий реєстраційний номер кожному з таких об'єктів.

Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єкта, який поділяється, або при виділі частки з цього об'єкта переносяться до розділів Державного реєстру прав, відкритих на кожний новостворений об'єкт. Якщо правочинном або актом відповідного органу встановлено, що речові права та їх обтяження не поширюються на всі новостворені об'єкти нерухомого майна, записи про такі права та обтяження переносяться лише до розділів, відкритих для новостворених об'єктів, яких вони стосуються.

3. У разі об'єднання об'єктів нерухомого майна відповідні розділи Державного реєстру прав та реєстраційні справи закриваються, реєстраційні номери таких об'єктів скасовуються. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту.

4. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єктів, що об'єднуються, переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого для новоствореного об'єкта, із зазначенням тієї частини такого новоствореного об'єкта, щодо якої записи про речові права та їх обтяження були зареєстровані.

Стаття 15. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна

1. Реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна є індивідуальний номер, який присвоюється кожному індивідуально визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності на нього вперше, не повторюється на всій

території України і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта.

2. У разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна його реєстраційний номер не змінюється, крім випадків, передбачених статтею 14 цього Закону.

3. Скасований реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна не може бути присвоєний іншому об'єкту нерухомого майна.

Інформація про скасовані реєстраційні номери зберігається у Державному реєстрі прав протягом усього часу існування цього реєстру.

Стаття 16. База даних заяв

1. Формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їх реєстрація проводиться у базі даних заяв.

Під час прийняття заяви в паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення державної реєстрації прав. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування оригіналів та копій документів, що пред'являються заявником для проведення державної реєстрації прав з подальшим розміщенням їх у Державному реєстрі прав.

У базі даних заяв реєструються рішення судів про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав.

2. Перелік відомостей, що вносяться до бази даних заяв під час формування та реєстрації заяв, визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Державного реєстру прав.

Стаття 17. Реєстраційна справа

1. Реєстраційна справа формується у паперовій формі після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав та внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав та зберігається протягом всього часу існування об'єкта.

2. Реєстраційна справа у паперовій формі включає документи, на підставі яких вносилися відомості до Державного реєстру прав, а також інші документи, отримані та сформовані під час проведення державної реєстрації, що розміщуються у порядку їх надходження і нумеруються.

Реєстраційній справі у паперовій формі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.

3. Реєстраційна справа в електронній формі складається з документів, сформованих за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав та електронних копій документів, поданих або сканованих за заявами у сфері державної реєстрації прав.

Реєстраційна справа в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав.

4. Державний реєстратор, який не перебуває у трудових відносинах з виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Авто-

номної Республіки Крим значення, Київської, Севастопольської міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями та провів державну реєстрацію прав, забезпечує передачу реєстраційної справи у паперовій формі або документів, що були видані, оформлені або отримані ним під час проведення такої реєстрації, до відповідного суб'єкта державної реєстрації прав, який забезпечує ведення реєстраційних справ у паперовій формі.

5. Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначається Міністерством юстиції України.

6. Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них здійснюється за рішенням суду.

Виконавчий орган міської ради міста обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київська, Севастопольська міська, районна, районна у містах Києві та Севастополі державна адміністрація, які забезпечують ведення реєстраційної справи, зобов'язані зробити опис вилучених документів, забезпечити виготовлення копій документів, що вилучаються з реєстраційної справи, пронумерувати, прошити та завірити їх печаткою.

До реєстраційної справи долучається копія судового рішення про витребування документів, супровідний лист або документ, яким суд уповноважив особу на їх одержання, а також опис вилучених документів.

Вилучені з реєстраційної справи документи надсилаються поштовим відправленням до суду або передаються безпосередньо особі, уповноваженій судом на їх одержання.

Після проведення відповідних процесуальних дій документи, вилучені з реєстраційної справи, підлягають негайному поверненню суб'єкту державної реєстрації, який забезпечує ведення такої реєстраційної справи.

Розділ IV

ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 18. Проведення державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- 2) прийняття документів, що подаються разом із заявою про державну реєстрацію прав, виготовлення їх електронних копій шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та розміщення їх у Державному реєстрі прав;
- 3) встановлення черговості розгляду заяв про державну реєстрацію прав, що надійшли на розгляд;
- 4) перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав, зупинення державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації;
- 6) відкриття (закриття) розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до Державного реєстру прав

відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування інформації з Державного реєстру прав для подальшого використання заявником;

8) видача документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

2. Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав.

3. У випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають державній реєстрації.

4. Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.

5. Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо речові права на житловий будинок, будівлю, споруду та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструються за однією особою.

6. Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації.

7. Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно.

8. У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження.

Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

9. Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

10. Взяття на облік беззайного нерухомого майна проводиться в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

11. Форма і вимоги до заповнення заяв, що подаються до органу державної реєстрації прав, а також форма і вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, затверджуються Міністерством юстиції України.

Стаття 19. Строки державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів.

Державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс проводиться у строк, що не перевищує 14 робочих днів.

2. Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться у строк, що не перевищує 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви.

3. Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться після завершення такої дії у межах строків, встановлених частинами першою та другою цієї статті.

4. Строк державної реєстрації прав, визначений у днях, обраховується з дня реєстрації у базі даних заяв відповідної заяви про державну реєстрацію прав.

Строк державної реєстрації прав, визначений у годинах, обраховується з часу реєстрації у базі даних заяв відповідної заяви про державну реєстрацію прав.

У разі наявності зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно строк державної реєстрації прав обраховується з дня (часу) прийняття рішення державним реєстратором про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

5. Забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав відповідно до частини першої статті 34 цього Закону.

Стаття 20. Подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав

1. Заява про державну реєстрацію прав та оригінали документів, необхідні для відповідної реєстрації, подаються заявником у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством.

Заява про державну реєстрацію прав в електронній формі подається за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електрон-

ного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.

Порядок подання заяв у сфері державної реєстрації прав в електронній формі визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

2. У разі придбання (передачі) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, заява про державну реєстрацію припинення іпотеки може подаватися в електронній формі державним виконавцем.

3. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчинив таку дію.

4. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається за відсутності документа, що підтверджує оплату послуг, та у разі внесення відповідної плати не в повному обсязі.

5. У разі подання заяви про державну реєстрацію прав у паперовій формі така заява формується, реєструється у базі даних заяв із зазначенням дати і часу реєстрації та скріплюється власним підписом заявника.

3 оригіналів документів, поданих для державної реєстрації прав, виготовляються електронні копії шляхом сканування, які долучаються до заяви, зареєстрованої у базі даних заяв.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав проводиться в порядку черговості їх надходження.

6. У разі подання заяви про державну реєстрацію прав в електронній формі така заява за допомогою Державного реєстру прав реєструється у базі даних із зазначенням дати і часу реєстрації.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, у тому числі з урахуванням заяв, що подаються в паперовій формі.

Стаття 21. Отримання документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав

1. Рішення державного реєстратора, інформація з Державного реєстру прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

2. Рішення державного реєстратора, інформація з Державного реєстру прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства.

Стаття 22. Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав

1. Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимо-

гами, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

2. Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Відповідальність за відповідність електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, оригіналам таких документів у паперовій формі у разі подання заяви в електронній формі несе особа, яка виготовила електронні копії документів.

Стаття 23. Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав

1. Розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

- 1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;
- 2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному у пункті 3 частини третьої статті 10 цього Закону, інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року речові права на відповідне нерухоме майно, якщо наявність такої інформації є необхідною для державної реєстрації прав.

2. Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомляє про це заявника.

3. Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви.

Перебіг строку державної реєстрації прав продовжується з моменту усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду, з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

4. Рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, якщо інше не впливає з документів, що надані додатково.

5. У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог у строк, встановлений у частині третій цієї статті, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Стаття 24. Відмова в державній реєстрації прав

1. У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:

- 1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону;
- 2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;
- 3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом;
- 4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;
- 5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- 6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;
- 7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;
- 8) після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;
- 9) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;
- 10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;
- 11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав.

2. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

3. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначених у частині першій цієї статті, не застосовується у разі:

- 1) наявності помилки в Державному земельному кадастрі, що виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки, невідповідність меж земельної ділянки, зазначених у Державному реєстрі земель, її дійсним межах);
- 2) невідповідності площі земельної ділянки, зазначеної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення);

3) невідповідності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі відомостям, що містяться в документі, який посвідчує речове право на неї, якщо така невідповідність виникла внаслідок внесення змін або виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку після оформлення документа, що є підставою для виникнення відповідного речового права на земельну ділянку. У такому разі пріоритет мають відомості Державного земельного кадастру.

4. Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної в пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі:

- 1) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
 - 2) державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав та перенесенням щодо такого права власності обтяження, державну реєстрацію якого проведено у спеціальному розділі Державного реєстру прав;
 - 3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону.
5. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою цієї статті, заборонена.

Стаття 25. Зупинення державної реєстрації прав

1. Проведення державної реєстрації прав зупиняється на підставі рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав, що набрало законної сили. Державний реєстратор невідкладно повідомляє про зупинення реєстрації прав заявника.

2. Суд, який постановив рішення про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав, зобов'язаний направити його суб'єкту державної реєстрації з обов'язковим зазначенням про набрання судовим рішенням законної сили.

Таке рішення суду реєструється у базі даних заяв невідкладно в день надходження.

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.

3. 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 разі загальний строк розгляду заяви про державну реєстрацію права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Стаття 26. Внесення записів до Державного реєстру прав, змін до них та їх скасування

1. Записи до Державного реєстру прав вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав.

У разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру (описка, друкарська, графічна, арифметична чи інша помилка), за заявою власника чи іншого правонабувача, а також у випадку, передбаченому підпунктом «в» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, вносяться зміни до записів Державного реєстру прав.

У разі якщо помилка в реєстрі впливає на права третіх осіб, зміни до Державного реєстру прав вносяться на підставі відповідного рішення суду.

Подання та отримання документів за заявою про внесення змін до записів Державного реєстру прав здійснюються у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав.

2. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведено державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

У разі скасування судом документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 1 січня 2013 року, або скасування записів про державну реєстрацію прав, інформація про які відсутня в Державному реєстрі прав, запис про державну реєстрацію прав вноситься до Державного реєстру прав та скасовується.

3. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про внесення змін до запису Державного реєстру прав, про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна відповідний запис скасовується.

4. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про відмову в державній реєстрації прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом «б» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування відповідного рішення та відновлюється розгляд документів за відповідною заявою у сфері державної реєстрації прав.

Стаття 27. Підстави для державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі:

- 1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату;
- 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;

- 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
- 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
- 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;
- 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно чи його дубліката, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією;
- 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;
- 9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 13) 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;
- 14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

2. Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

- 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) визначеного законодавством документа, 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) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дубліката;
- 6) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- 7) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

Розділ V ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 28. Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності

1. Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

2. У разі надання у користування, поновлення або внесення змін до діючих договорів користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельних ділянок державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування такими земельними ділянками.

Рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування, про поновлення або внесення змін до діючих договорів користування вважається заявою про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку та обов'язково подається заявником під час проведення державної реєстрації речових прав на таку земельну ділянку, похідних від права власності.

Стаття 29. Особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року

1. Державна реєстрація похідного речового права на земельну ділянку, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав.

2. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі подання заяви про державну реєстрацію прав набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку може здійснюватися без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель.

Стаття 30. Особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки

1. Право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав.

Стаття 31. Особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках та збудовані до 5 серпня 1992 року

1. Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад та закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, щодо яких раніше не проводилася державна реєстрація прав власності, подаються:

- 1) виписка із погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений — сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою;
- 2) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, крім випадку, коли таке речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти документом, що посвідчує речові права на земельну ділянку під таким об'єктом, може також вважатися рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

2. Для проведення державної реєстрації прав власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад та закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, проведення технічної інвентаризації є обов'язковим.

Розділ VI КОРИСТУВАННЯ ВІДОМОСТЯМИ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПРАВ

Стаття 32. Надання інформації з Державного реєстру прав

1. Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом.

2. Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі державним реєстратором.

Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

Інформація з Державного реєстру прав не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Порядок надання інформації з Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України.

3. Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, адвокатів, нотаріусів інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису. Порядок доступу до Державного реєстру прав визначається Кабінетом Міністрів України.

4. За заявою власника чи іншого правоволодільця державний реєстратор надає інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав.

За запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні державний реєстратор надає інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про

зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав.

Стаття 33. Взаємодія суб'єктів державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру

1. Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки має безпосередній доступ та користується відомостями Державного земельного кадастру у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

2. Для посадових осіб органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав відповідно до частини третьої статті 32 цього Закону.

Стаття 34. Плата за проведення державної реєстрації прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав та надання інформації з Державного реєстру прав

1. За державну реєстрацію прав справляється адміністративний збір у такому розмірі:

- 1) за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) у строк, визначений статтею 19 цього Закону, — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- 2) за державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс у строк 7 робочих днів — 5 мінімальних заробітних плат;
- 3) за державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс протягом 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 10 мінімальних заробітних плат;
- 4) за державну реєстрацію права власності (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) у строк 2 робочі дні — 1 мінімальна заробітна плата;
- 5) за державну реєстрацію права власності (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) протягом 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 2 мінімальні заробітні плати;
- 6) за державну реєстрацію права власності (крім випадків державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс) протягом 2 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 5 мінімальних заробітних плат;

4) за державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, у строки, визначені цією статтею, — 50 відсотків адміністративного збору за державну реєстрацію права власності;

5) за державну реєстрацію обтяжень у строк, визначений статтею 19 цього Закону, — 0,05 розміру мінімальної заробітної плати;

6) за державну реєстрацію обтяжень протягом 2 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви — 0,5 розміру мінімальної заробітної плати;

7) за внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника, — 0,04 розміру мінімальної заробітної плати.

Адміністративний збір справляється у відповідному розрахунку від мінімальної заробітної плати у місячному розмірі, встановленому законом на 1 січня календарного року, в якому подаються відповідні документи для проведення державної реєстрації прав, та округлюється до найближчих десяти гривень.

За державну реєстрацію права власності на частку у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна адміністративний збір сплачується в повному розмірі.

2. У разі відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень адміністративний збір не повертається.

У разі відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень адміністративний збір підлягає поверненню.

3. Розмір плати за надання інформації з Державного реєстру прав та порядок її використання встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, суди, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, Національний банк України, органи Національної поліції, Національне антикорупційне бюро України, Національне агентство з питань запобігання корупції звільняються від плати за надання інформації з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

4. Звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав:

- 1) фізичні та юридичні особи — під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному цим Законом;
- 2) громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- 3) громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року проживали або відпрацювали в зоні безумовного (обов'язкового) відселення

- не менше двох років, а в зоні гарантованого добровільного відселення — не менше трьох років;
- 4) громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;
 - 5) інваліди Великої Вітчизняної війни, особи із числа учасників антитерористичної операції, яким надано статус інваліда війни або учасника бойових дій, та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
 - 6) інваліди I та II груп;
 - 7) Національний банк України;
 - 8) органи державної влади, органи місцевого самоврядування;
 - 9) інші особи за рішенням сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої здійснює функції суб'єкта державної реєстрації прав.

Стаття 35. Фінансове забезпечення у сфері державної реєстрації прав

1. Адміністративний збір за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень зараховується до бюджетів у порядку, встановленому Бюджетним кодексом України.

2. Фінансове забезпечення державних реєстраторів (крім приватних нотаріусів та акредитованих суб'єктів) здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

За сумлінне виконання повноважень з державної реєстрації прав державні реєстратори мають право на винагороду за рахунок коштів, отриманих за справляння адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Порядок виплати та розмір винагороди для державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, встановлюються відповідною радою, а для державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями, — Кабінетом Міністрів України.

3. Фінансове забезпечення приватних нотаріусів та акредитованих суб'єктів здійснюється за рахунок 60 відсотків коштів адміністративного збору, що залишається у приватних нотаріусів або акредитованих суб'єктів, які здійснили державну реєстрацію прав.

Перерахування коштів адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав здійснюється у встановленому законодавством порядку.

4. Фінансування ведення та функціонування Державного реєстру прав здійснюється за рахунок коштів державного бюджету.

Розділ VII
ОСКАРЖЕННЯ РІШЕНЬ, ДІЙ АБО
БЕЗДІЯЛЬНОСТІ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ
У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ

Стаття 36. Заходи, що вживаються у разі виявлення порушення законодавства під час державної реєстрації прав

1. Якщо під час проведення державної реєстрації прав у державного реєстратора виникає сумнів щодо справжності поданих документів, такий державний реєстратор зобов'язаний повідомити про це правоохоронні органи.

Якщо під час розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора у Міністерства юстиції України чи його територіального органу виникає сумнів щодо справжності поданих документів, вони зобов'язані повідомити про це правоохоронні органи.

Стаття 37. Порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав

1. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

2. Міністерство юстиції України розглядає скарги:

- 1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);
- 2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

- 1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;
- 2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Територіальний орган Міністерства юстиції України розглядає скарги щодо державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

3. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 30 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

У разі якщо розгляд та вирішення скарги потребують перевірки діяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав, а також залучення скаржника чи інших осіб, Міністерство юстиції України та його територіальні органи можуть подовжити строки розгляду та вирішення скарги, повідомивши про це скаржника. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів.

4. Днем подання скарги вважається день її фактичного отримання Міністерством юстиції України або його територіальним органом, а в разі надсилання скарги поштою — дата отримання відділенням поштового зв'язку від скаржника поштового відправлення зі скаргою, яка зазначена відділенням поштового зв'язку в повідомленні про вручення поштового відправлення або на конверті.

У разі якщо останній день строку для подання скарг, зазначеного у частині третій цієї статті, припадає на вихідний або святковий день, останнім днем строку вважається перший робочий день, що настає за вихідним або святковим днем.

5. Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі та має містити:

- 1) повне найменування (ім'я) скаржника, його місце проживання чи перебування (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб), а також найменування (ім'я) представника скаржника, якщо скарга подається представником;
- 2) реквізити рішення державного реєстратора, яке оскаржується;
- 3) зміст оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, які порушено, на думку скаржника;
- 4) викладення обставин, якими скаржник обґрунтовує свої вимоги;
- 5) засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скаржника в результаті прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі подання скарги на рішення про державну реєстрацію прав);
- 6) підпис скаржника або його представника із зазначенням дати складання скарги.

Скарга на рішення про державну реєстрацію прав розглядається в порядку, визначеному цим Законом, виключно за умови, що вона подана особою, яка може підтвердити факт порушення її прав у результаті прийняття такого рішення.

Якщо скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав подається представником скаржника, до скарги додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

6. За результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про:

- 1) відмову у задоволенні скарги;
- 2) задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про:
 - а) скасування рішення про державну реєстрацію прав;
 - б) скасування рішення про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав;
 - в) внесення змін до записів Державного реєстру прав та виправлення помилки, допущеної державним реєстратором;
 - г) тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;
 - г) анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;
 - д) скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації;
 - е) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України.

Рішення, передбачені підпунктами «а», «г» та «д» пункту 2 цієї частини, приймаються виключно Міністерством юстиції України.

У рішенні Міністерства юстиції України чи його територіального органу за результатами розгляду скарги можуть визначатися декілька шляхів задоволення скарги.

Рішення, прийняте за результатами розгляду скарги, надсилається скаржнику протягом трьох робочих днів з дня його прийняття.

7. Рішення, передбачені підпунктами «а» — «в» пункту 2 частини шостої цієї статті, виконуються не пізніше наступного робочого дня після прийняття такого рішення шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Для виконання таких рішень повторне подання документів для проведення державної реєстрації прав та сплата адміністративного збору не вимагаються.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав у день надходження рішень, передбачених підпунктами «г» та «г» пункту 2 частини шостої цієї статті, забезпечує їх негайне виконання. Порядок тимчасового блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав визначається Міністерством юстиції України.

Рішення, передбачене підпунктом «д» пункту 2 частини шостої цієї статті, виконується у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

8. Міністерство юстиції України та його територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо:

- 1) скарга оформлена без дотримання вимог, визначених частиною п'ятою цієї статті;
- 2) на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується;

- 3) наявна інформація про судові рішення або ухвалу про відмову позивача від позову з того самого предмета спору, про визнання позову відповідачем або затвердження мирової угоди сторін;
- 4) наявна інформація про судове провадження у зв'язку із спором між тими самими сторонами, з тих самих предмета і підстав;
- 5) є рішення цього органу з того самого питання;
- 6) в органі розглядається скарга з цього питання від того самого скаржника;
- 7) скарга подана особою, яка не має на це повноважень;
- 8) закінчився встановлений законом строк подачі скарги;
- 9) розгляд питань, порушених у скарзі, не належить до компетенції органу.

9. Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України визначається Кабінетом Міністрів України.

10. Рішення, дії або бездіяльність Міністерства юстиції України та його територіальних органів можуть бути оскаржені до суду.

Стаття 38. Відповідальність у сфері державної реєстрації прав

1. Державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом».

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

26 листопада 2015 року

№ 834-VIII



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до Земельного кодексу України щодо удосконалення механізму передачі земельних ділянок, відчужених для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Верховна Рада України постановляє:

1. Статтю 122 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) доповнити частиною десятою такого змісту:

«10. Земельні ділянки, що вилучаються, викупуються або примусово відчужуються для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, надаються у користування для таких потреб органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, які прийняли рішення про їх вилучення, викуп або примусове відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

2. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

8 грудня 2015 року

№ 862-VIII



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до статті 50 Закону України «Про землеустрій» щодо спрощення процедури виготовлення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок

Верховна Рада України постановляє:

1. Абзац десятий частини третьої статті 50 Закону України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282; 2013 р., № 40, ст. 535) викласти в такій редакції:

«копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва III-V категорії складності, які розташовані на земельній ділянці».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України протягом місяця з дня набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

Президент України

П. ПОРОШЕНКО

м. Київ

8 грудня 2015 року

№ 863-VIII



КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 25 грудня 2015 р. № 1127

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Відповідно до частин другої і десятої статті 18, частин першої статті 20, частин другої і третьої статті 32, частини третьої статті 34 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 речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2. Установити розмір плати за надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно:

за надання інформації у паперовій формі — 0,025 розміру мінімальної заробітної плати;

за надання інформації в електронній формі — 0,0125 розміру мінімальної заробітної плати;

за надання інформації адвокатам, нотаріусам та їх помічникам (під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва) шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно — 0,04 розміру мінімальної заробітної плати.

Плата за надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно справляється у відповідному розрахунку від мінімальної заробітної плати у місячному розмірі, встановленому законом на 1 січня календарного року, в якому така інформація отримується, округлюється до гривні та зараховується до державного бюджету у порядку, встановленому Бюджетним кодексом України.

3. Взяти до відома, що з 1 січня 2016 р.:

1) заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, подані до 1 січня 2016 р. на розгляд органам державної реєстрації прав, утвореним Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, у тому числі подані через посадових осіб органів місцевого самоврядування, адміністраторів центрів надання адміністративних послуг та нотаріусів, підлягають розгляду державними реєстраторами прав на нерухоме майно Міністерства юстиції у строки та у порядку, передбаченому законодавством, що діяло на дату подання таких заяв;

2) органи державної реєстрації прав, утворені Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, до припинення надання послуг у сфері державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на території відповідних адміністративно-територіальних одиниць за рішенням Кабінету Міністрів України забезпечують формування та ведення реєстраційних справ відповідно до законодавства, у тому числі у разі проведення державної реєстрації прав іншими суб'єктами державної реєстрації не за місцезнаходженням майна, нотаріусами;

3) у разі припинення надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень органом державної реєстрації прав, утвореним Міністерством юстиції в установленому законодавством порядку, на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці за рішенням Кабінету Міністрів України такий орган забезпечує передання на розгляд наявні у нього заяви у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень для їх подальшого розгляду суб'єктом державної реєстрації прав з обов'язковим інформуванням заявника про таку передачу, а також сформовані реєстраційні справи для їх подальшого ведення відповідно до законодавства;

4) надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень до впровадження програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, створеного відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до нього, здійснюється відповідно до законодавства за допомогою діючого програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

4. Визнати такими, що втратили чинність, акти Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

5. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2016 року.

Прем'єр-міністр України

А. ЯЦЕНЮК

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 25 грудня 2015 р. № 1127

ПОРЯДОК

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

1. Цей Порядок визначає умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва 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 умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

2. 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;
 реконструкція — реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єкта містобудування;
 фронт-офіс — центр надання адміністративних послуг, утворений відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги», акредитований суб'єкт, що здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав.

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 нього.

3. Державна реєстрація прав та облік безхазяйного нерухомого майна проводяться з прийняттям рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор), які формуються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) в електронній формі з накладенням власного електронного цифрового підпису.

Рішення державного реєстратора у день його прийняття за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою перегляду, завантаження та його друку.

Моментом отримання заявником рішення державного реєстратора для цілей цього Порядку вважається дата розміщення такого рішення на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника.

Рішення державного реєстратора за бажанням заявника, а також за зверненням посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, може бути надано у паперовій формі шляхом його друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Рішення державного реєстратора у паперовій або електронній формі мають однакову юридичну силу та містять обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

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

5. Державна реєстрація прав проводиться у строки, встановлені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться у строк, що не перевищує 12 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття відповідної заяви.

6. Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених цим Порядком.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, а також у разі державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з державною реєстрацією права власності на таке майно заявником подається одна заява.

7. Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та роздруковує заяву у двох примірниках, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) та особа, яка сформувала таку заяву, проставляють підписи. Один примірник заяви надається заявникові, а другий долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

Після проставлення підписів на заяві уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник реєструє заяву в базі даних заяв.

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у випадках, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв.

8. Під час формування та реєстрації заяви у базі даних заяв уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник встановлює особу заявника, що здійснюється за документом, що посвідчує таку 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 замінює.

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 державного органу або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник перевіряє обсяг повноважень такої особи за документом, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань за допомогою порталу електронних сервісів.

9. Разом із заявою заявник подає оригінали документів, необхідні для відповідної реєстрації, та документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/

або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав.

У разі коли особа, речові права, обтяження таких прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору, та/або документ, що підтверджує внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, не подаються.

У такому разі заявник пред'являє документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, з якого уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріусом або його помічником виготовляється копія, що долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

10. З поданих оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник виготовляє електронні копії таких документів шляхом їх сканування, які долучаються до заяви, зареєстрованої у базі даних заяв.

11. Реєстрація заяв в базі даних заяв проводиться в порядку черговості їх надходження.

У разі коли після реєстрації заяви в базі даних заяв подано інші заяви на це саме майно, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник приймає такі заяви та реєструє їх у базі даних заяв.

12. Розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на це саме майно, а також відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями.

13. У разі коли під час розгляду заяви державним реєстратором встановлено наявність раніше зареєстрованих інших заяв на це саме майно, ніж заява, що ним розглядається, державний реєстратор невідкладно приймає рішення про розгляд заяви після прийняття рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за результатом розгляду заяви, яка зареєстрована в базі даних заяв раніше.

Черговість розгляду заяв застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо черговості розгляду заяви у паперовій формі особисто, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

14. У разі коли під час розгляду заяви встановлено наявність підстав, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та

їх обтяжень» для зупинення розгляду заяви, державний реєстратор невідкладно приймає рішення щодо зупинення розгляду заяви.

Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення щодо зупинення розгляду заяви виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора щодо відновлення розгляду заяви.

У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог у строк, встановлений в абзаці другому цього пункту, державний реєстратор приймає рішення щодо відмови в державній реєстрації прав.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо зупинення розгляду заяви або щодо відновлення такого розгляду у паперовій формі особисто, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

15. У разі подання заявником додаткових документів, необхідних для державної реєстрації, до раніше поданої заяви, у тому числі розгляд якої було зупинено, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника, перевіряє обсяг його повноважень та вносить до бази даних заяв відомості про додаткові документи, подані заявником.

Після внесення відомостей про додаткові документи до бази даних заяв уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав редагує відповідну раніше подану заяву та роздруковує її у двох примірниках, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) та особа, яка внесла такі відомості, проставляють підписи. Один примірник заяви надається заявникові, а другий долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

16. Заява може бути відкликана заявником у будь-який час до прийняття державним реєстратором рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації шляхом звернення заявника до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та роздруковує відповідну заяву у двох примірниках, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) та особа, яка сформувала таку заяву, проставляють підписи. Один примірник заяви надається заявникові, а другий долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

Після проставлення підписів на заяві уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник реєструє заяву в базі даних заяв.

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв.

Під час формування та реєстрації заяви у базі даних заяв уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

За відсутності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник невідкладно повертає заявникові оригінали документів, поданих для державної реєстрації прав, а також документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав. На примірник раніше поданої заяви, що долучався до документів, поданих для державної реєстрації прав, заявником зазначаються відомості про отримання документів в повному обсязі.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник під час повернення документів відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень, крім випадків, коли повернення документів здійснюється одночасно з поданням заяви про відкликання раніше поданої заяви.

Примірник заяви, що долучався до документів, поданих для державної реєстрації прав, з відповідними відомостями заявника про отримання документів в повному обсязі, примірник заяви про відкликання раніше поданої заяви, а також інші документи, що були отримані у паперовій формі державним реєстратором під час розгляду заяви та не підлягають поверненню заявнику, долучаються до облікової справи. Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

За наявності підстав для відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви державний реєстратор приймає відповідне рішення.

У задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви може бути відмовлено у разі, коли: за результатами розгляду заяви державним реєстратором вже прийнято рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації; із заявою про відкликання раніше поданої заяви звернулася неналежна особа; заява не подавалася до відповідного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує рішення державного реєстратора щодо відмови у задоволенні заяви про відкликання раніше поданої заяви у паперовій формі особисто, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

17. У разі надходження до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, що набрало законної сили, уповноважена особа суб'єкта

державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник невідкладно реєструє таке рішення у базі даних заяв.

У разі коли під час розгляду заяви державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованого рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, на це саме майно, державний реєстратор невідкладно встановлює наявність (відсутність) підстав для відмови в зупиненні державної реєстрації прав та за наявності підстав для відмови приймає відповідне рішення.

Рішення щодо відмови в зупиненні державної реєстрації прав може бути прийнято виключно з підстав, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

За відсутності підстав для відмови в зупиненні державної реєстрації прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав зупиняє державну реєстрацію прав з обов'язковим посиланням на зареєстроване у базі даних заяв рішення суду.

Відомості про зупинення державної реєстрації прав за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав розміщуються на веб-порталі Мін'юсту для доступу до них заявника з метою їх перегляду, завантаження та друку відповідного рішення суду.

У разі надходження до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса рішення суду про скасування рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, що набрало законної сили, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник невідкладно реєструє таке рішення у базі даних заяв.

Державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав невідкладно відновлює державну реєстрацію прав з обов'язковим посиланням на зареєстроване у базі даних заяв рішення суду.

Відомості про відновлення державної реєстрації прав за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав розміщуються на веб-порталі Мін'юсту для доступу до них заявника з метою їх перегляду, завантаження та друку відповідного рішення суду.

18. За результатом розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор приймає рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації.

У разі проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю або споруду одночасно з державною реєстрацією прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, а також у разі проведення державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на таке майно державним реєстратором приймається одне рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації.

Рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за умови вчинення дій та/або процедур, передбачених цим Порядком під час розгляду заяви, приймається державним реєстратором у будь-який час до закінчення строку державної реєстрації прав.

19. Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Під час проведення державної реєстрації прав державний реєстратор використовує відомості Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав.

За відсутності відомостей у Реєстрі прав власності на нерухоме майно державний реєстратор використовує наявні відомості, які містяться на паперовому носії інформації (реєстрові книги та реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).

20. У разі проведення державної реєстрації права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва вперше, у тому числі у результаті поділу, виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна, державний реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав відкриває новий розділ у цьому Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва та формує реєстраційну справу відповідно до законодавства.

За наявності зареєстрованих речових прав на такий об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва або обтяжень таких прав у спеціальному розділі Державного реєстру прав, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу у Державному реєстрі прав переносить такі відомості про речові права на таке майно та їх обтяження, про суб'єктів цих прав до відповідного відкритого розділу.

У разі коли відкриття розділу у Державному реєстрі прав здійснюється у результаті поділу, виділу частки з об'єкта нерухомого майна або об'єднання об'єктів нерухомого майна, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу у Державному реєстрі прав переносить відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про суб'єктів цих прав щодо об'єкта нерухомого майна, який поділяється, частка з якого виділяється, або щодо об'єктів нерухомого майна, які об'єднуються, до відповідних розділів, відкритих на кожний з новостворених об'єктів нерухомого майна.

21. У разі проведення державної реєстрації прав без відкриття розділу в Державному реєстрі прав державний реєстратор за допомогою програмного забезпечення цього Реєстру до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав вносить відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

У разі проведення державної реєстрації речових прав або обтяжень таких прав щодо об'єкта нерухомого май-

на, об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який не зареєстровано в Державному реєстрі прав або право власності на який не підлягає державній реєстрації відповідно до закону, а також проведення державної реєстрації іпотеки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, державний реєстратор вносить відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав до спеціального розділу Державного реєстру прав.

22. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру формує інформацію з нього, яка розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до неї заявника з метою її перегляду та з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, її завантаження і друк.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням заявника може бути надана у паперовій формі уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріусом або його помічником з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, шляхом її друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора.

Положення абзаців першого та другого цього пункту щодо надання інформації з Державного реєстру прав з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено реєстраційний збір, не застосовується у разі проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

23. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

24. За результатом розгляду заяви уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник невідкладно повертає заявникові оригінали документів, поданих для державної реєстрації, а також за бажанням заявника надає інформацію з Державного реєстру прав чи рішення державного реєстратора щодо відмови в державній реєстрації прав у паперовій формі. На примірнику поданої заяви, що долучався до документів, поданих для державної реєстрації прав, заявником зазначаються відомості про отримання документів в повному обсязі.

У разі відмови у проведенні державної реєстрації прав заявникові також повертається документ, що підтверджує внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник під час повернення документів, надання рішення державного реєстратора щодо відмови в державній реєстрації прав у паперовій формі відповідно до пункту 8 цього Порядку встановлює особу заявника та перевіряє обсяг його повноважень.

25. Примірник заяви, що долучався до документів, поданих для державної реєстрації прав, з відповідними відомостями заявника про отримання документів в повному обсязі, примірники інших заяв, що подавалися суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу, документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав (крім випадку, передбаченого абзацом другим пункту 24 цього Порядку), а також інші документи, що були отримані у паперовій формі державним реєстратором під час розгляду заяви та не підлягають поверненню заявнику, долучаються до відповідної реєстраційної або облікової справи.

За результатом розгляду заяви суб'єкт державної реєстрації прав, що не наділений повноваженнями із забезпечення ведення реєстраційних справ, та нотаріус передають в порядку, встановленому Мін'юстом, документи, визначені в абзаці першому цього пункту, а у разі проведення державної реєстрації права власності з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав — сформовану реєстраційну справу суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує ведення реєстраційних справ.

Ведення облікових справ забезпечується усіма суб'єктами державної реєстрації прав та нотаріусами самостійно.

Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, а також електронні копії оригіналів документів, поданих для державної реєстрації прав, виготовлені шляхом сканування та долучені до відповідної заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

26. Державна реєстрація прав може проводитися за заявою заявника шляхом звернення до фронт-офісів, що забезпечують прийняття та видачу відповідно до цього Порядку документів під час державної реєстрації прав.

У разі подання заяви та документів, необхідних для державної реєстрації прав, фронт-офісу уповноважена особа такого фронт-офісу вчиняє усі дії щодо прийняття та видачі документів для державної реєстрації прав, передбачені цим Порядком та здійснення яких покладается на уповноважену особу суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса або його помічника.

27. Заява, зареєстрована у базі даних заяв, та електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації, виготовлені шляхом сканування та долучені до такої заяви, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав передаються на розгляд суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу.

Центри надання адміністративних послуг, утворені відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги», передають заяву та електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації, виго-

товлені шляхом сканування, відповідним виконавчим органам міських рад (міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення), Київській та Севастопольській міським, районним, районним у м. Києві та Севастополі держадміністраціям.

Акредитовані суб'єкти, що здійснюють повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів під час державної реєстрації прав, передають заяву та електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації, виготовлені шляхом сканування, суб'єктам державної реєстрації прав або нотаріусам, з якими укладено відповідні договори.

28. Заява та оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, а також інші додаткові документи, подані заявником, на час розгляду відповідної заяви державним реєстратором зберігаються у фронт-офісі.

Державний реєстратор під час розгляду заяви використовує електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації, виготовлені шляхом сканування, що долучені до такої заяви, та за необхідності запитує від відповідного фронт-офісу оригінали таких документів.

29. За результатом розгляду заяви уповноважена особа фронт-офісу, що забезпечував прийняття, зберігання та видачу документів, поданих для державної реєстрації прав, передає в порядку, встановленому Мін'юстом, документи, визначені у пункті 25 цього Порядку, суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує ведення реєстраційних справ, для формування відповідної реєстраційної справи або долучення до неї документів.

У разі коли за результатом розгляду заяви передбачається ведення облікової справи, уповноважена особа фронт-офісу, що забезпечував прийняття, зберігання та видачу документів, поданих для державної реєстрації прав, передає в порядку, встановленому Мін'юстом, документи, визначені у пункті 25 цього Порядку, суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу, що здійснював розгляд відповідних документів, для формування облікової справи.

30. Державна реєстрація прав може проводитися за заявою заявника шляхом подання її в електронній формі суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу через веб-портал Мін'юсту.

Заява в електронній формі може бути подана державним виконавцем у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, а також у разі державної реєстрації речових прав, похідних від права власності (крім іпотеки), незалежно від особи заявника.

31. Заява формується заявником в електронній формі з обов'язковим долученням до неї електронних копій оригіналів документів, необхідних для відповідної реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів таких електронних документів, а також документів, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або

внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадку, передбаченого абзацом другого цього пункту.

У разі коли особа, речові права, обтяження таких прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, до заяви додається електронна копія документа, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, виготовлена шляхом сканування.

Заява та документи, необхідні для державної реєстрації прав, в електронній формі подаються з обов'язковим накладенням заявником власного електронного цифрового підпису.

32. Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник в день формування заяви в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструє її в базі даних заяв та після накладення власного електронного цифрового підпису надає таку заяву заявникові шляхом надіслання її на електронну адресу, зазначену ним у відповідній заяві.

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у випадках, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, у тому числі з урахуванням заяв, що подаються в паперовій формі.

33. Державний реєстратор здійснює розгляд заяви в електронній формі відповідно до цього Порядку з прийняттям відповідних рішень виключно на підставі електронних копій оригіналів документів, поданих для такої реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів електронних документів з накладеним заявником власним електронним цифровим підписом.

34. За результатом розгляду заяви в електронній формі документи, подані для такої реєстрації, не підлягають поверненню заявнику.

Заява в електронній формі з накладеними заявником та уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріусом або його помічником власними електронними цифровими підписами роздруковується в одному примірнику, який долучається до відповідної реєстраційної або облікової справи.

Заява та документи, подані для державної реєстрації прав, в електронній формі, документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

35. Державна реєстрація обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, проводиться державним виконавцем без подання заяви заявником.

36. Державний виконавець за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує заяву в електронній формі з обов'язковим долученням до неї електронних копій оригіналів документів, необхідних для такої реєстрації, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів електронних документів з обов'язковим накладенням власного електронного цифрового підпису.

Документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, не подаються.

Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав в електронній формі проводиться в порядку черговості їх надходження, у тому числі з урахуванням заяв, що подаються в паперовій формі.

37. Державний реєстратор здійснює розгляд заяви в електронній формі відповідно до цього Порядку з прийняттям відповідних рішень.

38. Інформація з Державного реєстру прав за бажанням особи, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноваженої нею особи може бути надана у паперовій формі державним виконавцем шляхом її друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису у тапечатки державного реєстратора.

39. За результатом розгляду заяви в електронній формі така заява з накладеним державним виконавцем власним електронним цифровим підписом роздруковується в одному примірнику, який державний виконавець передає в порядку, встановленому Міністром, суб'єкту державної реєстрації прав, що забезпечує ведення реєстраційних справ, для долучення до відповідної реєстраційної справи.

Заява та документи, подані для державної реєстрації прав, в електронній формі, документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

40. Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та цим Порядком.

41. Для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються:

- 1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (крім випадків державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі та споруди, прибудови до них, побудовані до 5 серпня 1992 р.);
- 2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- 3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків надання відомо-

- стей про кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинки);
- 4) письмова заява співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що перебуває у спільній частковій власності);
 - 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

42. Для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що розташовані на території сільських, селищних, міських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р., подаються:

- 1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, у тому числі рішення відповідної ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність чи відомості про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність з погосподарської книги;
- 2) виписка з погосподарської книги, надана виконавчим органом сільської ради (якщо такий орган не створений, — сільським головою), селищної, міської ради або відповідною архівною установою.

43. Для державної реєстрації права власності 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 посвідчує набуття права державної або комунальної власності на такий об'єкт, подаються:

- 1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- 2) витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта (у разі державної реєстрації права державної власності);
- 3) документ, що підтверджує факт перебування об'єкта нерухомого майна у комунальній власності, виданий відповідним органом місцевого самоврядування (у разі державної реєстрації права комунальної власності);
- 4) документ, що підтверджує факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна у державній власності, виданий Фондом державного майна чи його регіональним відділенням (у разі державної реєстрації права комунальної власності).

44. Для державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (в тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна із житлового у нежитловий або навпаки) подається:

- 1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);
- 2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

- 3) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- 4) письмова заява співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що перебуває у спільній частковій власності та у результаті проведення реконструкції змінився розмір часток у такому праві);
- 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності).

Державна реєстрація права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (в тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна із житлового у нежитловий або навпаки) проводиться виключно у разі зміни відомостей про суб'єктів речових прав. У разі зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни такі відомості вносяться до Державного реєстру прав відповідно до законодавства поза процедурою державної реєстрації прав.

45. Для державної реєстрації права власності на сформовану земельну ділянку в порядку відведення земельної ділянки із земель державної та комунальної власності подається рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування 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).

46. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) подаються:

- 1) документ, що посвідчує право власності особи на майно, що передається у власність юридичної особи (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);
- 2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна;
- 3) рішення органу або особи, уповноваженого установчими документами юридичної особи або законом (у разі, коли передача майна здійснюється іншою юридичною особою);
- 4) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли передача здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності).

47. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подаються:

- 1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);
- 2) ліквідаційний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прий-

няв рішення про ліквідацію юридичної особи, та письмова заява таких осіб, яким передано нерухоме майно юридичної особи, що припиняється, про розподіл між ними такого майна або рішення відповідного органу про подальше використання зазначеного майна (у разі ліквідації юридичної особи);

3) передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи);

4) розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи).

48. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи, подаються:

1) документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) рішення органу або особи, уповноваженого установчими документами такої юридичної особи або законом, про передачу майна у власність фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи.

49. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з поверненням майна у власність реабілітованим громадянам подається рішення комісії з питань поновлення прав реабілітованих про повернення майна реабілітованій особі.

50. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою подаються:

1) копія примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта;

2) оголошення про втрату документа у 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).

51. Для державної реєстрації права власності на сформовану земельну ділянку шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок подаються:

1) документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку до її поділу чи об'єднання (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли державна реєстрація права власності проводиться на підставі договору про поділ спільного майна);

2) витяг з Державного земельного кадастру про ново-сформовану земельну ділянку;

3) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли поділ або об'єднання здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності).

52. Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що створюється шляхом поділу (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), виділу частки або об'єднання кількох об'єктів, подаються:

1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його поділу, виділу частки чи об'єднання (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли державна реєстрація права власності проводиться на підставі договорів про поділ спільного майна або про виділ частки в натурі);

2) технічний паспорт на новостворений об'єкт нерухомого майна;

3) документ, що підтверджує присвоєння новоствореному об'єкту нерухомого майна окремої адреси (крім випадків, коли присвоєння окремої адреси новоствореному об'єкту нерухомого майна не передбачається);

4) письмова згода всіх співвласників (у разі, коли поділ, виділ частки або об'єднання здійснюється щодо майна, що перебуває у спільній власності).

53. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на майно, яке набувається у зв'язку з виконанням умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення таких прав, також подається документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину.

54. Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна у разі, коли в документах, що подаються для такої реєстрації, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об'єкта, також подається технічний паспорт на такий об'єкт.

За бажанням заявника у разі зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна для державної реєстрації права власності на такий об'єкт може бути подано технічний паспорт, що містить актуальні відомості про технічні характеристики об'єкта, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації.

У випадках, передбачених абзацами першим та другим цього пункту, державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав до Державного реєстру прав вносить відомості про об'єкт нерухомого майна відповідно до технічного паспорта на такий об'єкт.

55. Для державної реєстрації права власності на земельну ділянку у разі, коли в документах, що подаються для такої реєстрації, відсутні відомості про її кадастровий номер, також подається витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

За бажанням заявника у разі зміни відомостей про земельну ділянку, що не пов'язані з поділом, виділом

частки із земельної ділянки або об'єднанням кількох земельних ділянок, для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку може бути подано витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку, що містить актуальні відомості про неї, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації.

У випадках, передбачених абзацами першим та другим цього пункту, а також у разі отримання державним реєстратором відомостей з Державного земельного кадастру шляхом безпосереднього доступу до нього, що містять зміни щодо відомостей про земельну ділянку, що не пов'язані з поділом, виділом частки із земельної ділянки або об'єднанням кількох земельних ділянок, державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав до Державного реєстру прав вносить відомості про земельну ділянку відповідно до витягу/відомостей з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

56. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотечі або податковій заставі, також подається документ, що підтверджує наявність факту згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна.

Для цього пункту не поширюється на випадки: державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, реєстрація яких проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду; державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону.

57. Для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, також подаються:

- 1) копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;
- 2) документ, що підтверджує наявність факту 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 відповідній письмовій вимозі;
- 3) заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

Наявність зареєстрованої заборони відчуження майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого набувається право власності на предмет іпотеки іпотекодержателем, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.

58. Для державної реєстрації права власності на підставі рішення власника майна, уповноваженого ним органу 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 також подаються:

- 1) рішення правонабувача майна, уповноваженого ним органу про надання згоди на передачу об'єкта нерухомого майна;
- 2) акт приймання-передачі такого об'єкта нерухомого майна.

59. Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна для розміщення дипломатичних представництв, консульських установ та міжнародних міжрядових організацій також подаються відповідна нота 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.

60. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна компанією з управління активами інституційних інвесторів також подаються:

- 1) регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду;
- 2) свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування.

61. Для державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна юридичною особою, що є управителем фонду операцій з нерухомістю, також подаються затверджені правила фонду операцій з нерухомістю.

62. Для державної реєстрації прав на новозбудований або реконструйований об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося з 1 січня 2013 р. із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом після прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію подаються:

- 1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 2) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна);
- 3) затверджений особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, або затверджений загальними зборами кооперативу список членів кооперативу;
- 4) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, — у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли

право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна).

Документи, передбачені цим пунктом, подаються суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу через веб-портал Мін'юсту шляхом формування заяви в електронній формі з долученням до неї електронних копій оригіналів документів, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів таких електронних документів з обов'язковим накладенням власного електронного цифрового підпису.

Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріус або його помічник в день формування заяви в електронній формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструє її в базі даних заяв та після накладення власного електронного цифрового підпису надає таку заяву заявникові шляхом надіслання її на електронну адресу, зазначену ним у відповідній заяві.

Державний реєстратор здійснює розгляд документів в електронній формі та за відсутності підстав для відмови у їх прийнятті вносить відомості про такі документи до відомостей про земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, що містяться у Державному реєстрі прав, з обов'язковим долученням до відомостей про документи електронних копій оригіналів таких документів, виготовлених шляхом сканування, або оригіналів таких електронних документів.

У прийнятті документів може бути відмовлено виключно у разі, коли у Державному реєстрі прав відсутні відомості про зареєстровані речові права на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомого майна.

Документи, подані особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

Документи, подані особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом використовуються державним реєстратором під час державної реєстрації права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна в новозбудованому або реконструйованому об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу.

63. Для державної реєстрації прав на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, подаються:

1) документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об'єкта інвестування, пе-

редбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо), або довідка житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу про членство в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі.

У разі участі у фонді фінансування будівництва документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є видана управителем такого фонду довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

У разі придбання безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниці нерухомості, документами, що підтверджують набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу облігацій та за наявності документ, згідно з яким здійснилося 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;

2) довідка (виписка) з переліку осіб, які брали участь в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва, видана особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, про участь особи, державна реєстрація права власності якої проводиться, в інвестуванні (фінансуванні) об'єкта будівництва (крім випадків, коли перелік фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучалися на інвестування (фінансування) об'єкта будівництва, подано особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідно до пункту 62 цього Порядку, або копію такого переліку подано відповідно до підпункту 4 цього пункту);

3) технічний паспорт на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна;

4) завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом копії документів, передбачених пунктом 62 цього Порядку (у разі, коли такі документи не подано особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, відповідним кооперативом).

64. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подаються:

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадку, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

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

3) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

65. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації, подаються:

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадків, коли

речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли за рішенням державного органу приватизації продаж об'єкта незавершеного будівництва здійснюється під розбирання без земельної ділянки);

- 2) копія наказу Фонду державного майна про включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації;
- 3) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта;
- 4) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

66. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору, подається відповідний договір.

67. Для державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою на підставі іпотечного договору, у тому числі у зв'язку із зміною умов обтяження нерухомого майна іпотекою, також подається заставна, якщо іпотечним договором передбачено її видачу.

68. Для державної реєстрації відступлення прав за іпотечним договором також подається заставна, якщо іпотечним договором передбачено її видачу, на якій виконано передавальний напис (індосамент) її власником.

69. Для державної реєстрації видачі дубліката заставної подається дублікат заставної.

70. Для державної реєстрації припинення обтяження нерухомого майна іпотекою у разі придбання (передачі) за результатами прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки, подається примірник акта про реалізацію предмета іпотеки.

71. Для державної реєстрації припинення права власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням подаються:

- 1) документ, відповідно до якого підтверджується факт такого знищення;
- 2) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли такі документи було знищено одночасно із знищенням такого об'єкта).

72. Для державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності подається документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав).

73. Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна здійснюється за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса в установленому для державної реєстрації прав порядку з урахуванням особливостей, визначених пунктами 74-79 цього Порядку.

74. Під час розгляду заяви державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) державної реєстрації прав на майно, щодо якого подано таку заяву.

У разі коли підставою для взяття на облік нерухомого майна є відмова власника від права власності на таке майно, державний реєстратор встановлює наявність (відсутність) державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою від права власності.

75. За результатом розгляду заяви державний реєстратор приймає рішення щодо взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або рішення щодо відмови у такому взятті на облік.

76. Державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вносить до спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості.

Під час взяття на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор використовує відомості Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав.

За відсутності відомостей у Реєстрі прав власності на нерухоме майно державний реєстратор використовує наявні відомості, які містяться на паперовому носії інформації (реєстрові книги та реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).

77. Датою та часом взяття на облік безхазяйного нерухомого майна вважаються дата та час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення щодо взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

78. За наявності підстав для відмови у взятті на облік безхазяйного нерухомого майна державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

У задоволенні заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна може бути відмовлено у разі, коли: безхазяйне майно не підлягає обліку відповідно до закону;

із заявою про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна звернулася неналежна особа;

у Державному реєстрі прав наявні записи про державну реєстрацію прав на нерухоме майно, щодо якого подано заяву про взяття на облік;

у Державному реєстрі прав відсутні записи про припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності на таке майно (у разі, коли підставою для взяття на облік безхазяйного нерухомого майна є відмова власника нерухомого майна від свого права власності).

79. За результатом розгляду заяви про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна формується відповідна облікова справа.

Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 25 грудня 2015 р. № 1127

ПОРЯДОК надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Цей Порядок визначає умови, підстави та процедуру надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

Дія цього Порядку не поширюється на надання інформації з Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також на отримання інформації з Державного реєстру прав шляхом безпосереднього доступу відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядку доступу до Державного реєстру прав на нерухоме майно, затверджених Кабінетом Міністрів України.

У цьому Порядку під терміном «фронт-офіс» слід розуміти центр надання адміністративних послуг, утворений відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги».

Інші 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 за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру у паперовій або електронній формі, що має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор).

3. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу, нотаріусом або його помічником.

Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається через веб-портал Мін'юсту.

4. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність

зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням особи, яка отримує таку інформацію, може містити, крім відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитуваного суб'єкта або об'єкта нерухомого майна, а також про внесені зміни до відповідних записів Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.

5. За надання інформації з Державного реєстру прав справляється плата у розмірі, встановленому Кабінетом Міністрів України, крім випадків, передбачених законом.

У разі надання інформації про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Державному реєстрі прав та реєстрах плата за надання інформації не повертається.

6. Інформація з Державного реєстру прав надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

7. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається у строк, що не перевищує 12 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття відповідної заяви.

8. Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається за заявою особи, яка бажає отримати таку інформацію, або уповноваженої нею особи (далі — заявник) шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу або нотаріуса.

9. Уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу, нотаріус або його помічник за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та роздруковує заяву у двох примірниках, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) та особа, яка сформувала таку заяву, проставляють підписи. Один примірник заяви надається заявникові, а другий залишається у суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса.

Після проставлення підписів на заяві уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу, нотаріус або його помічник реєструє заяву в базі даних заяв.

Заява не підлягає реєстрації у базі даних заяв виключно у разі відсутності документа про внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадків, передбачених законом.

Моментом прийняття заяви вважається дата та час її реєстрації у базі даних заяв.

10. Під час формування та реєстрації заяви у базі даних заяв уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу, нотаріус або його помічник встановлюють особу заявника згідно з документом, що посвідчує таку 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 замінює.

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.

У разі подання заяви уповноваженою особою уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу, нотаріус або його помічник перевіряють обсяг повноважень такої особи згідно з документом, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань за допомогою порталу електронних сервісів.

11. Разом із заявою заявник подає документ, що підтверджує внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, крім випадків, передбачених законом.

12. За результатом розгляду заяви державний реєстратор, уповноважена особа фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує інформацію з цього Реєстру, яка розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до неї заявника з метою її перегляду, завантаження та друку.

У разі коли заявник за власним бажанням отримує інформацію з Державного реєстру прав у паперовій формі особисто, уповноважена особа суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісу, нотаріус або його помічник відповідно до пункту 10 цього Порядку встановлюють особу заявника та перевіряють обсяг його повноважень.

13. Примірник заяви, що залишився у суб'єкта державної реєстрації прав, фронт-офісі або нотаріуса, документ, що підтверджує внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав, долучаються до відповідної облікової справи.

Ведення облікових справ забезпечується усіма суб'єктами державної реєстрації прав, фронт-офісами та нотаріусами.

Документи та/або відомості, сформовані державним реєстратором, уповноваженою особою фронт-офісу за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час розгляду заяви, зберігаються в електронній формі у цьому Реєстрі.

14. Інформація з Державного реєстру прав в електронній формі надається користувачам, які зареєструвалися на офіційному веб-порталі Мін'юсту з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, у тому числі з використанням електронної системи ідентифікації «Bank ID».

15. Для реєстрації на офіційному веб-порталі Мін'юсту користувачем обов'язково зазначаються відомості про прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України

(для громадянина України, який через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомив про це відповідному контролюючому органу та має відмітку в паспорті громадянина України).

У разі коли користувачем є фізична особа, яка діє в інтересах юридичної особи, крім відомостей, визначених в абзаці першому цього пункту, додатково зазначаються відомості про повне найменування відповідної юридичної особи, її ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених під час реєстрації на офіційному веб-порталі Мін'юсту, несе користувач.

16. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі забезпечується за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру шляхом здійснення користувачем пошуку відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, завантаження та перегляду інформації з Державного реєстру прав в електронній формі для її подальшого використання, у тому числі друку.

Формування інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами ведення цього Реєстру залежно від зазначених користувачем параметрів пошуку.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється після внесення плати за надання такої інформації через Інтернет з використанням платіжних систем.

17. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Кабінетом Міністрів України, за такими ідентифікаторами:

- 1) за суб'єктом права:
 - за ідентифікаційними даними фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства):
 - прізвище, ім'я та по батькові (за наявності);
 - реєстраційний номер облікової картки платника податків;
 - серія та номер паспорта громадянина України (для громадянина України, який через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, повідомив про це відповідному контролюючому органу та має відмітку в паспорті громадянина України).

— Реєстраційний номер облікової картки платника податків, серія та номер паспорта громадянина України не є обов'язковими для зазначення під час здійснення пошуку за ідентифікаційними даними фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства);

— за ідентифікаційними даними юридичної особи (резидента та нерезидента):

- найменування юридичної особи;
- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;

2) за об'єктом нерухомого майна:
за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна;
за адресою об'єкта нерухомого майна;
за кадастровим номером земельної ділянки.

18. Відомості, зазначені у пункті 15 цього Порядку, отримані під час надання інформації з Державного реєстру прав, використовуються виключно для цілей ведення цього Реєстру та надання інформації у випадках, передбачених законодавством.

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 25 грудня 2015 р. № 1127

ПОРЯДОК доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Цей Порядок визначає умови, підстави для безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування, адвокатів та нотаріусів (далі — користувачі) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, та процедуру отримання інформації з Державного реєстру прав, права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

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. Доступ користувачів до Державного реєстру прав надається (припиняється) на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором цього Реєстру, крім випадку, передбаченого абзацом шостим цього пункту.

Технічний адміністратор укладає договір:
у разі, коли користувачем є посадова особа державного органу, органу місцевого самоврядування, — з органом, у якому працює такий користувач;

у разі, коли користувачем є державний нотаріус, — з державною нотаріальною конторою, в якій працює такий користувач;

у разі, коли користувачем є адвокат, приватний нотаріус та його помічник, — з таким користувачем.

Якщо користувачем є державний виконавець, доступ до Державного реєстру прав надається (припиняється) технічним адміністратором цього Реєстру на підставі звернення органу державної виконавчої служби, в якому працює такий користувач.

3. Доступ користувача до Державного реєстру прав здійснюється з використанням електронного цифрового підпису, сумісного з програмним забезпеченням цього Реєстру. Користувач самостійно здійснює

дії, пов'язані з отриманням електронного цифрового підпису в Акредитованому центрі сертифікації ключів.

4. Користувач вживає заходів до забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації з Державного реєстру прав, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

Забороняється надавати іншим особам за їх зверненням інформацію з Державного реєстру прав, отриману згідно з цим Порядком, крім випадків, передбачених законом.

5. Державні органи, органи місцевого самоврядування зобов'язані негайно, але не пізніше двох робочих днів, письмово повідомляти технічному адміністраторові Державного реєстру прав про необхідність скасування ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав користувачів, які припинили працювати з ним, а також негайно звернутися до Акредитованого центру сертифікації ключів для скасування відповідного посиленого сертифіката відкритого ключа.

6. Інформація з Державного реєстру прав містить актуальні на дату та час її надання відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Інформація з Державного реєстру прав за бажанням особи, яка отримує таку інформацію, може містити, крім відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, відомості про виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав щодо запитуваного суб'єкта або об'єкта нерухомого майна, а також про внесені зміни до відповідних записів Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку.

7. За надання інформації з Державного реєстру прав справляється плата у розмірі, встановленому Кабінетом Міністрів України, крім випадків, передбачених законом.

У разі надання інформації про відсутність зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Державному реєстрі прав плата за надання інформації не повертається.

8. Інформація з Державного реєстру прав надається незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

9. Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до цього Реєстру забезпечується за допомогою програмних засобів його ведення шляхом здійснення користувачем пошуку відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, завантаження та перегляду інформації з Державного реєстру прав в електронній формі для її подальшого використання, у тому числі друку.

Формування інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється автоматично програмними засобами ведення цього Реєстру залежно від зазначених параметрів пошуку користувачем.

10. Пошук відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження здійснюється відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Кабінетом Міністрів України, за такими ідентифікаторами:

1) за суб'єктом права:
за ідентифікаційними даними фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства):

- прізвище, ім'я та по батькові (за наявності);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- серія та номер паспорта громадянина України (для громадянина України, який через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, повідомив про це відповідному контролюючому органу та має відмітку в паспорті громадянина України).

Реєстраційний номер облікової картки платника податків, серія та номер паспорта громадянина України не є обов'язковими для зазначення під час здійснення пошуку за ідентифікаційними даними фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства);

за ідентифікаційними даними юридичної особи (резидента та нерезидента):

- найменування юридичної особи;
- ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ;

2) за об'єктом нерухомого майна:

за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна;

за адресою об'єкта нерухомого майна;

за кадастровим номером земельної ділянки.

11. Для отримання інформації з Державного реєстру прав користувач обов'язково зазначає підставу для її отримання (відповідні норми закону та реквізити справи (провадження), реквізити договору про надання правової допомоги тощо).

12. Інформація з Державного реєстру прав за бажанням користувача може бути отримана у паперовій формі шляхом її друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 25 грудня 2015 р. № 1127

ПЕРЕЛІК актів Кабінету Міністрів України, що втратили чинність

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 «Про затвердження розміру і порядку використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 1, ст. 13).

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549).

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2014 р. № 337 «Про внесення змін до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно» (Офіційний вісник України, 2014 р., № 66, ст. 1838).

4. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 вересня 2014 р. № 868 «Про реалізацію пілотного проекту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний вісник України, 2014 р., № 77, ст. 2198).

5. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 р. № 722 «Деякі питання надання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 2, ст. 31).

6. Постанова Кабінету Міністрів України від 21 січня 2015 р. № 31 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 р. № 722» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 10, ст. 265).

7. Пункти 2 і 3 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 18 березня 2015 р. № 137 «Деякі питання спрощення порядку надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 26, ст. 751).

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 р. № 190 «Про надання послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у скорочені строки» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 30, ст. 880).

9. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2015 р. № 669 «Про внесення змін у додаток до постанови Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 р. № 190» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 72, ст. 2377).

10. Пункт 2 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2015 р. № 786 «Деякі питання надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (Офіційний вісник України, 2015 р., № 80, ст. 2681).

ВВЕДЕНА НОВА СПЕЦІАЛЬНІСТЬ «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ».

ПРОБЛЕМИ ЗМІНИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЇХ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИРІШЕННЯ

УДК 332.01

Валентин БОРОВИЙ,

ректор Університету новітніх технологій (м. Київ),
завідуючий кафедрою «Землеустрою та кадастру,
геоінформаційних систем і технологій»,
академік Академії наук Вищої школи
по Відділенню наук про Землю,
доктор технічних наук, професор

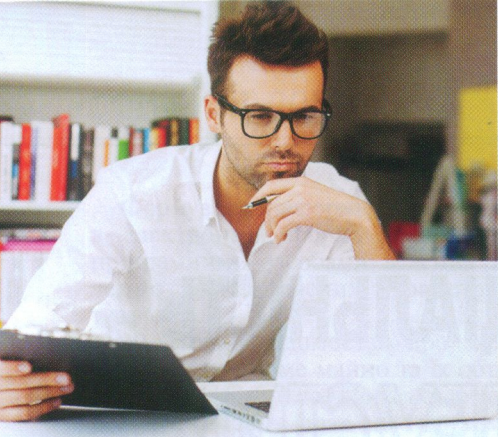
Проблеми підготовки фахівців напряму «Геодезія, картографія та землеустрій», а також сертифікації інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників неодноразово розглядалися на сторінках «Землевпорядного вісника», зокрема автором цієї статті у 2013 році [1,2]. Минуло небагато часу, а зміни, що відбуваються в країні, вносять суттєві корективи

в підготовку кадрів. У зв'язку з цим освітянам, науковцям, керівникам галузевого відомства необхідно скоординувати свою роботу.

Що нині насторожує? Про це по порядку.

Постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 року № 266 «Про затвердження переліку галузей знань і спеціальностей (Перелік 2015 року)», за

якою нині здійснюємо підготовку здобувачів вищої освіти, та наказ Міністерства освіти і науки України від 6 листопада 2015 року № 1151 «Про особливості запровадження вищевказаного переліку» [3] для більшості моїх колег стали несподіванкою. У системі підготовки кадрів мають відбутися колосальні зміни, які обов'язково оновлять кадрові пропозиції на ринку праці.



Переліком 2010 року (постанова КМУ від 27.08.2010 року № 787) в галузі «Геодезія та землеустрій» були затверджені освітньо-кваліфікаційні рівні спеціаліста і магістра по:

- геодезії; картографії; землеустрою та кадастру;
- оцінці землі та нерухомого майна;
- геоінформаційних системах і технологіях;
- фотограмметрії та дистанційному зондуванні;
- космічному моніторингу землі.

● **Перевагою (у всякому разі логічною) є те, що:**

1. Велика кількість спеціальностей (і не лише нашої галузі) вже є економічно не вигідними. Для порівняння: в колишньому СРСР з його територією і економічним станом інженерів з геодезії готували три спеціалізованих ВНЗ і чотири по землевпорядкуванню (та декілька факультетів інших ВНЗ). Тому велика кількість спеціальностей, що готувалася за Переліком 2010 року для України, з її економічними потенціалом і ресурсами, вже втратила актуальність.
2. Забезпечити якісний професійний кадровий склад спеціалізованих кафедр усіх ВНЗ України є неможливим, тому якість підготовки була невисокою.

● **Недоліками слід вважати:**

1. Колосальну переробку всієї навчально-методичної документації — від навчального плану до конспектів лекцій.
2. Найбільш неприємним буде скорочення великої кількості вчених — кандидатів та докторів наук — через зменшення навчального навантаження та відсутності професійної необхідності значного переліку спеціальностей вчених звань. Адже галузі науки, за якою присуджувався науковий ступінь за переліком наукових спеціальностей (Перелік 2011) і галузей знань за переліком спеціальностей 2015 року скоротилися майже в чотири рази [3]. Наприклад, спеціальності, що передбачають вивчення складу і будови Землі включно із гідро-сферою і атмосферою, у тому числі геологія, геофізика, мінералогія, геохімія, вулканологія, сейсмологія, геоморфологія, фізична географія та інші науки про Землю, метрологія та інші атмосферні науки (включаючи кліматичні дослідження), гідрологія, океанологія, палеоекологія будуть тепер мати одну наукову спеціальність — науки про Землю. І таких прикладів багато.

За нашим напрямом із семи спеціальностей всі вищі навчальні заклади (а їх тепер в Україні 44) з 01.09.2016 року будуть готувати здобувачів вищої освіти однієї спеціальності — «Геодезія та землеустрій». Тільки в Києві 7 ВНЗ, а саме: Національний університет ім. Т. Шевченка, Національний авіаційний університет, Київський національний університет будівництва і архітектури, Національний університет біоресурсів і природокористування, університет новітніх технологій, університет «Крок», коледж інформаційних технологій і землевпорядкування при НАУ з 01.09.2016 року будуть продовжувати готувати бакалаврів та магістрів (крім коледжу) за однією спеціальністю «Геодезія та землеустрій».

Розглянемо переваги і недоліки такого нововведення.

Геодезія — наука про методи визначення форми і розмірів Землі, зображення її поверхні на планах і картах і точних вимірювань на місцевості. В перекладі з грецької мови слово «геодезія» означає землерозподіл або вимірювання на Землі. З землеустроєм геодезію пов'язує вивчення точних методів і приладів вимірювання на відносно невеликих територіях земної поверхні. Слід також відзначити нерозривний зв'язок геодезії з астрономією, гравіметриєю, а також геофізикою та геологією [4].

Аналізуючи переваги і недоліки, для якісної підготовки здобувачів вищої освіти, зважаючи на автономність ВНЗ, на прикладі університету новітніх технологій, пропонуємо підготовку бакалаврів і магістрів спеціальності «Геодезія та землеустрій» денної форми навчання вести за навчальними планами підготовки бакалавра три роки і магістра два роки (підготовка спеціалістів з 01.09.2017 року буде відсутня). У навчальних планах слід дотримуватися законодавчо дозволених кількостей кредитів на підготовку (відповідно 240 і 120). Для педагогічного навантаження професорсько-викладацького складу 600 годин на рік навчальні плани повинні мати пропорцію аудиторного і самостійного навантаження у співвідношенні 1/3 до 2/3 відповідно [5]. При цьому в навчальних планах мають бути «достойно» представлені такі дисципліни як картографія, фотограмметрія, аерокосмічний моніторинг, ГІС-технології, кадастр, оцінка землі та нерухомості. Такі навчальні плани ми вже підготували, з ними можна ознайомитися на сайті нашого університету.

Важливим питанням для професійних спеціалістів з геодезії та землеустрою і кадастру залишається сертифікація цих спеціальностей. Думки з цього питання я опублікував раніше. Значною мірою порушені питання є актуальними і тепер. Зокрема, йшлося про необхідність такого заходу та неправомірну вигоду за цю послугу. Факти корупції за сертифікації, на жаль, мають місце.

Відомо, що рівень заробітної плати характеризує індекс (еквівалент) вкладу працівника в загальну справу колективу. Пошлю-

ся на добре відомий факт. Заробітна плата голови Національної поліції України в 2016 році 97 000 гривень [6] і посадовий оклад професора ВНЗ 3 700 гривень на місяць неправомірно різні. Переконаний, що грошима корупцію не перемогти. Зникне сертифікація — зникне грошовий хабар. А якість виконання професійних робіт за наявності сертифіката — питання надумане. В цьому мене переконує великий виробничий та науково-педагогічний досвід роботи. Мої зусилля щодо вирішення цього питання поки що не дали позитивних результатів.

ПРОПОЗИЦІЇ

1. Пропоную ВНЗ, що готують спеціалістів з «Геодезії та землеустрою», з 01.09.2016 року ввести в дію навчальні плани підготовки бакалаврів на 3-и роки (за кількості кредитів 240), спеціалістів на 1 рік (на 2016–2017 навчальний рік), а магістрів професійної підготовки на 2 роки (кількість кредитів 120).

2. Усі навчальні плани мають забезпечити пропорцію аудиторних і самостійних годин у співвідношенні 1/3 до 2/3 відповідно.

Варіанти навчальних планів з врахованими пропозиціями по пунктах 1 і 2 розроблені і є на сайті нашого університету.

3. Нова наукова спеціальність «Геодезія та землеустрій» має розглядатися спеціалізованими Вченими радами по захисту кандидатських і докторських дисертацій фаховими вченими (докторами наук, професорами) у співвідношенні: з геодезії — 50%; з землеустрою — 40%; з картографії, фотограмметрії, кадастру — 10%.

4. Для працевлаштування за профілем нових спеціальностей Кабінет Міністрів України має терміново розробити новий класифікатор професій.

Література

1. Боровий В.О. Проблеми та пропозиції до якості підготовки фахівців напрямку «Геодезія, картографія та землеустрій» // «Землевпорядний вісник». — № 7, 2013 рік. с. 7-11.
2. Боровий В.О. Сертифікація інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників. Що треба змінити? // «Землевпорядний вісник». — № 1, 2013 р., с. 10-11.
3. Наказ МОН № 1151 від 06.11.2015 р. та Постанова КМУ від 29.04.2015 р. № 266.
4. Грабовай В.Н. Геодезія. ДНВП «Аеро-геодезія». — Київ 2002 рік. 294 стор.
5. Наказ МОН № 47 від 26.01.2015 р. та лист МОН № 1/9-126 від 13.03.2015 р.
6. Газета «Метро — Ньюз». № 88 (317) від 03.12.2015 р.

A NEW SPECIALTY «GEODESY AND LAND MANAGEMENT». ISSUES CHANGE AND OFFERS RATIONAL SOLUTIONS

BOROVY Valentyn

The actual issues of higher education in the mirror of the specialty «Geodesy and Land Management». Among them: an analysis of Ukraine Resolution of the Cabinet of the new Special (List — 2015); dignity and cons of such a decision; the need to change the curriculum; what will happen to the scientists of many disciplines; proposals on these and other issues.

These thoughts and suggestions based on the author's experience over many decades. Even their partial adoption will improve training Professionals in the industry.

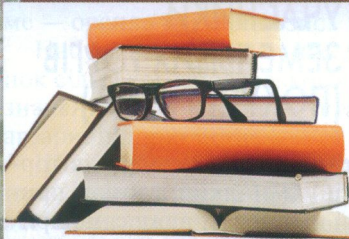
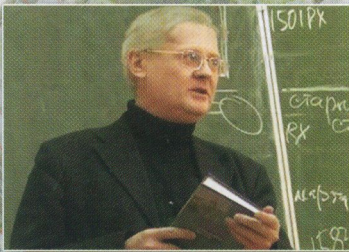
ВВЕДЕНА НОВАЯ СПЕЦИАЛЬНОСТЬ «ГЕОДЕЗИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО». ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИХ РАЦИОНАЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

БОРОВОЙ Валентин

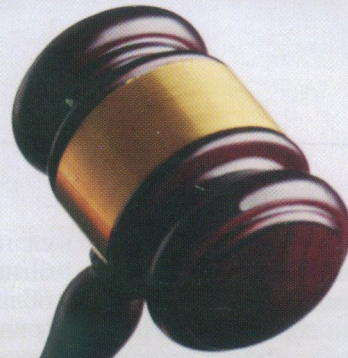
Рассмотрены актуальные вопросы высшей школы в зеркале специальности «Геодезия и землеустройство». Среди них: анализ Постановления КМ Украины о новых специальностях (Перечень — 2015); достоинства и недостатки такого решения; необходимость изменения учебных планов; что ждет ученых многих специальностей; предложения по этим и сопутствующим вопросам.

Приведенные мысли и предложения базируются на опыте автора в течении многих десятилетий. Даже их частичное принятие улучшит подготовку специалистов в отрасли.

Ключевые слова: геодезия, землеустройство, учебный план, специальности, сертификация.



Юрій АНДРІЯЩУК,
Сергій МОРСЬКИЙ,
засновники Асоціації «Перша
асоціація землевпорядників
та ліцитаторів» («ПАЗЛ»)



1 ПРО ІНТЕРЕСИ СТОРІН при проведенні земельних торгів

Земельні торги можна розділити на два види: продаж земельної ділянки та продаж права на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

У проведенні земельних торгів (аукціонів) задіяні три сторони. Це організатор торгів — продавець лота, учасник земельних торгів — покупець лота та виконавець торгів (ліцитатор), який найнятий організатором для проведення торгів. Права і обов'язки сторін регулюються Земельним кодексом України та відповідними договорами. Спробуємо визначити роль кожної з них у цьому процесі.



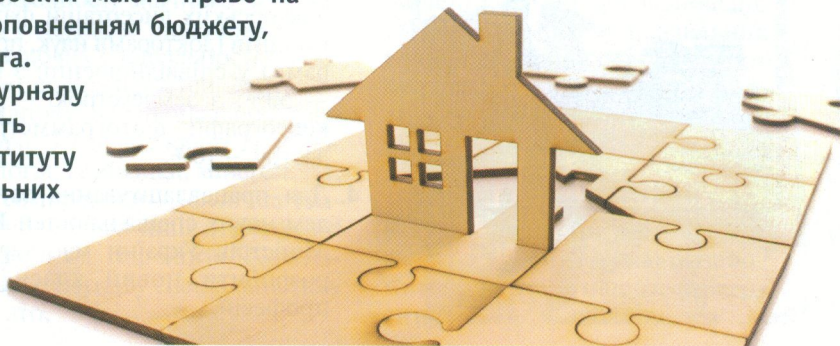
УЧАСНИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ (ПОКУПЦІ ЛОТА)

Без покупців (учасників торгів) будь-який аукціон приречений на провал, адже саме придбання лота покупцями — єдиний інтерес учасника та основна мета

При реалізації будь-якого бізнес-проекту важливим є отримання кінцевого результату. Якщо кінцевий результат є позитивним, дотримані всі законодавчі вимоги, кожна сторона отримала певний інтерес і ніхто не залишився ображеним чи ошуканим, сумнівів немає, що такі проекти мають право на життя. А якщо ці проекти є вагомим поповненням бюджету, тут їм має бути відкрита «зелена» дорога.

Хочемо відразу висловити подяку журналу «Землевпорядний вісник», що не стоїть осторонь проблеми розвитку такого інституту як конкурентний шлях реалізації земельних ділянок.

У цій статті ми намагатимемося проаналізувати інтереси всіх сторін при проведенні земельних торгів.



проведення торгів. Разом з тим, для покупців (учасників) також важливим є те, що аукціонний спосіб придбання земельної ділянки або права на неї — це більш прозорий шлях з мінімумом корупційних ризиків.

Придбати на земельному аукціоні можна різні земельні ділянки (права на них) за цільовим призначенням, площею, місцем розташування разом з майном, яке на ділянці розміщене або без нього.

Найгострішим питанням за останнє десятиліття є питання щодо продажу, у тому числі і на земельних аукціонах, земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Оскільки до кінця 2016 року продовжено дію мораторію на продаж державних і комунальних земель сільськогосподарського призначення, а також будь-яке відчуження приватних земель товарного сільськогосподарського виробництва та пайових земель ОСГ, то на продаж з аукціону можуть бути запропоновані лише права користування такими земельними ділянками, а саме — оренда та емфітевзис.

Набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як правило, стають аграрні підприємства.

Щодо приватних «підмораторних» земель, то, на нашу думку, дія мораторію не дає повного права власникам паїв на володіння, користування і розпорядження своєю землею. Багаторазове продовження мораторію слугує тільки невизначеністю і невпевненістю як для власників паїв, так і для аграріїв.

В надії реалізувати своє право власності на пай на більш вигідних умовах та в очікуванні змін у законодавстві власники паїв намагаються укласти короткострокові договори оренди землі, що орендарям не дуже вигідно, оскі-

льки короткострокові договори оренди з пайовиками не є гарантією ефективного ведення аграрного бізнесу. На нашу думку, аграрні підприємства з впевненістю би вкладали кошти в довгостроково орендовані земельні ділянки. Якщо б декілька пайових земельних ділянок можна було б об'єднати в один лот, то при проведенні земельних торгів з продажу права оренди земель сільськогосподарського призначення інтереси набувачів були б очевидними.

ОРГАНІЗАТОРИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

Організатором земельних торгів може бути орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або власник приватної земельної ділянки. У разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню, організатором торгів виступає державний виконавець.

Звичайно, інтерес організатора земельних торгів полягає у якнайдорожчому продажу лоту та надходженні від такого продажу коштів до бюджету. При цьому, витрати на підготовку лоту до продажу для організатора земельних торгів мають бути мінімальними, оскільки коштів у бюджеті на фінансування таких робіт, як правило, дуже не вистачає.

Враховуючи той факт, що земельні аукціони не набули масового характеру, а в більшості районів взагалі не проводилися, то проведення торгів «у сусідів» є хорошим прикладом.

Тож при проведенні земельних торгів інтереси їх організатора (продавця) і покупця є очевидними.



ВИКОНАВЦІ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

На них ми зупинимося детальніше. Згідно з ч. 3 ст. 135 Земельного кодексу України виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення. Згідно з укладеним договором організатор залучає (наймає) на конкурсних умовах виконавця торгів на умовах оплати йому винагороди, передбаченої законодавством. Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більше як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

Річ у тому, що винагорода виконавця торгів має бути закладена (врахована) в суму, яку належить оплатити за придбаний об'єкт, а не повинна вимагатися від переможця торгів, як окрема доплата. Тобто, організатор торгів при отриманні коштів за придбаний лот повинен з цих коштів відрахувати винагороду виконавцю. Так, згідно з ч. 5 ст. 135 Земельного кодексу України земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором та виконавцем земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.

Слід звернути увагу також на ч. 28 статті 137 Земельного кодексу України, згідно з якою, у разі продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису), вико-

навіть земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них. Далі він перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про їх проведення.

Аналогічної думки з приводу того, що винагорода виконавця аукціону закладена в купівельну ціну та оплачується саме організатором, а не додатково покупцем лоту, окрім купівельної ціни, також дотримується Міністерство юстиції України у нормативних актах, які регулюють порядок проведення аукціонів при реалізації арештованого майна. Так, п. 5.1 наказу Міністерства юстиції України № 68/5 від 27.10.1999 р. «Про затвердження Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна» та п.6.1. наказу Міністерства юстиції України № 42/5 від 15.07.1999 року «Про затвердження Порядку реалізації арештованого майна» в частині порядку розрахунків за придбане на аукціоні майно передбачено, що покупець перераховує на депозитний рахунок

органу державної виконавчої служби (організатора) зазначену в затвердженому протоколі аукціону суму грошових коштів, яка дорівнює різниці між ціною продажу придбаного ним лота і сумою винагороди спеціалізованої організації (виконавця) за цим лотом, сплаченої на поточний рахунок організатора аукціону. Отже, враховуючи наведені норми законодавства, у випадку проведення земельних торгів з продажу (у власність) земельної ділянки, організатор торгів (власник) отримає не всю винагороду, а тільки 95 відсотків, а 5 відсотків залишає виконавцеві. А при продажу права оренди земельної ділянки організатор 50 відсотків залишає собі, а 50 відсотків віддає виконавцеві.

Пропонуємо прозорий і спрощений шлях розрахунку при проведенні земельних торгів: одразу після проведення торгів укладається тристоронній договір між організатором, виконавцем та переможцем торгів, де вказується ціна продажу лота, сума винагороди, яку належить сплатити виконавцю торгів, та сума, яку отримує організатор торгів, з врахуванням оплаченого гарантійного внеску. При цьому в договорі необхідно розписати про понесені витрати при підготовці лота та інші правові та фінансові питання сторін. Копію даного договору рекомендується надати нотаріусу, який посвідчує договір купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки, придбаної на земельних торгах, для того, щоб він зазначив у договорі шляхи розрахунку між організатором та покупцем лота, з врахуванням винагороди виконавцю торгів. В подальшому це може знадобитися для пред'явлення фіскальним органам інформації щодо надходжень коштів із земельних торгів. Тобто, якщо у фіскальних органів виникає запитання: «Чому не надійшли всі кошти від про-

дажу земельної ділянки з аукціону на рахунки міської ради», то для пояснення ситуації досить послатися на наведені статті Земельного кодексу України, і надати договір купівлі-продажу земельної ділянки, придбаної з земельних торгів, де будуть детально прописані шляхи розрахунку з врахуванням гарантійного внеску та винагороди виконавця.

Варто також торкнутися питання витрат на підготовку та проведення земельних торгів. Так, згідно з ч. 5 статті 136 Земельного кодексу України, підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів, але фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

Ця вимога Земельного кодексу дає можливість організаторам проводити земельні торги, не витрачаючи при цьому бюджетних коштів. Виконавець може взяти на себе витрати на розробку документації із землеустрою та/чи містобудівної документації, виконання експертної чи нормативної грошової оцінки земельної ділянки, відрядження працівників тощо на умовах послідувочої компенсації йому цих коштів переможцем торгів.

Згідно з ч. 3 ст. 6 Цивільного Кодексу України, сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Місцева рада

звичайно зацікавлена в такому методі розрахунків, коли сторони самі вирішують свої фінансові питання, а на рахунки місцевої ради лише надходить прибуток, оскільки: по-перше, розходи на підготовку лотів для проведення торгів навряд чи передбачені бюджетом місцевої ради, а, по-друге, — перевіряючим органам не потрібно буде пояснювати закон-

ність виділення коштів на підготовку лотів до торгів. А якщо це невеличке село, то коштів на підготовку лота до земельних торгів може просто не бути.

Отже, законодавець допускає договірні відносини щодо фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок. Сторони передбачають договором, що фінансування робіт з підготовки

лота може здійснюватися чи за рахунок організатора торгів, чи за рахунок покупця лота (переможця торгів). Однак, що стосується винагороди виконавця, то тут законодавець зазначив чіткі вимоги в ч. 5 ст. 135 Земельного кодексу України, а саме, що винагорода виконавцю сплачується саме організатором торгів, а не переможцем торгів.



ЩОДО ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНАХ

Станом на сьогодні за результатами земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки укладається договір оренди земельної ділянки, текст якого має відповідати Типовому договору оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.

Але проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо активізації проведення земельних торгів», який розглядався у Верховній Раді України вже двічі, рекомендував спочатку укладати та нотаріально посвідчувати договір купівлі-продажу права оренди на земельну ділянку, що є підставою для укладення між організатором земельних торгів і переможцем земельних торгів договору оренди земельної ділянки. Проект закону не пройшов необхідного погодження в парламенті, та й доцільність такого шляху не зрозуміла, але в Земельному кодексі України термін «продаж права оренди» залишився. Тому, для уникнення правових колізій та різночитань, а також щоб не виникало сумнівів щодо законності дотримання вимог законодавства, укладаючи договір

оренди земельної ділянки, придбаної на земельному аукціоні, рекомендуємо укладати договір про продаж права оренди земельної ділянки шляхом укладання договору оренди.

Наостанок нагадаємо, що вимога про продаж земельних ділянок на земельних торгах передбачена Земельним кодексом України 2001 року, який набрав чинності з 01 січня 2002 року. Ліцензія на проведення земельних торгів, яка передбачена цим же Кодексом, діє тільки з 2010 року, а передбачений Земельним кодексом порядок проведення земельних торгів — тільки з 2012 року. Однак, не дивлячись на певні правові прогалини, земельні торги в Україні проводилися ще до 2006 року, хоча, повторюся, порядок проведення земельних торгів прийнятий у 2012 році.

Сподіваємося, що ця стаття, підготовлена фахівцями Першої асоціації землевпорядників та ліцитаторів («ПАЗЛ»), дозволить краще зрозуміти непрості схеми земельних торгів, та стане багатством у пригоді. Будь-які ваші побажання чи заперечення будемо раді розглянути.

І насамкінець. Щоб наші намагання, які ми виборювали на Майдані, не були даремними, варто зрозуміти, що бажані покращення залежать від кожного з нас. Засновники асоціації «ПАЗЛ» бажають вам в нинішньому році побільше здорових амбіцій та успішної реалізації ваших планів.

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

Що стосується земельних торгів, маємо згадати деяку специфіку формування лотів на ці аукціони.

Найперше, що на земельних аукціонах продаватися можуть як конкретні земельні ділянки, так і права на них.

Наступне — законодавча обмеженість відчуження земель сільськогосподарського призначення, а саме:

- заборона продажу земельних ділянок будь-якого сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- заборона відчуження приватних земель, наданих для ведення товарного сільсько-господарського виробництва (у тому числі і фермерського господарства) та пайових земель особистого селянського господарства.

Тобто, як мінімум до кінця 2016 року коло продавців земельних ділянок сільськогосподарського призначення у нас законодавчо обмежене.



МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ застосування коефіцієнтів

при визначенні нормативної грошової оцінки

земель малих міст



Схема економіко-планувальна зона



Ірина НОВАКОВСЬКА,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри
землеустрою та кадастру

Людмила САМОЙЛЕНКО,
кандидат геологічних наук,
доцент кафедри
землеустрою та кадастру

Національний авіаційний
університет

УДК 332.64

Постановка проблеми

Аналіз формування нормативної грошової оцінки земель невеликих населених пунктів виявив низку проблем, пов'язаних із значною диференціацією показників для сусідніх земельних ділянок із схожими рентоутворюючими факторами. Різниця у розмірах земельного податку та/або орендної плати на цих земельних ділянках, враховуючи зміни до Податкового кодексу України [1], не знаходить пояснень і викликає невдоволення та соціальну напругу серед платників податку (орендної плати).

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблеми невідповідності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості неодноразово висвітлювалися Ю.Ф. Дехтяренком, Ю.М. Манцевичем [2, 3], А.Г. Мартином [4], Ю. М. Палею [5, 6] та іншими фахівцями. До висновків науковців про необхідність удосконалення Методики розрахунку нормативної грошової оцінки долучалися інші фахівці, практики та громадяни, в тому числі і через складність розрахунків нормативної грошової оцінки.

Метою статті є дослідження факторів, що спричиняють протиріччя між нормативною оцінкою та фактичною (ринковою) вартістю земель малих міст, та визначення можливих шляхів їх подолання з метою забезпечення обґрунтованих розмірів платежів. Для досягнення поставленої мети здійснено аналіз методів обчислення зональних і локальних коефіцієнтів, що застосовувалися при оновленні нормативної грошової оцінки земель міста Березань Київської області у 2013 році.

У статті розглядається доцільність одночасного застосування локального (Км3) і зонального (Км2) коефіцієнтів при розрахунку нормативної грошової оцінки земель малих населених пунктів (із населенням до 20 тис. осіб). Пропонуються шляхи зменшення рівня диференціації результатів оцінки внаслідок уникнення подвійного врахування деяких рентоутворюючих факторів.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, зональний коефіцієнт, локальний коефіцієнт, економіко-планувальна зона.

3% від нормативної грошової оцінки за земельну ділянку площею 0,10 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд для сусідів досягає 1803 грн/рік. Це не може не викликати відповідних запитань у платників податків.

Різниця в орендній платі за земельну ділянку комерційного призначення площею 0,10 га при 10-відсотковій ставці, досягла у 2015 р. вже 31 000 грн/рік. При цьому різниця між максимальним та мінімальним значеннями може перевищувати показник нормативної грошової оцінки земельної ділянки у 2,5 рази, а максимальне значення нормативної грошової оцінки може перевищувати мінімальне у 3,5 рази, що для міста загальною площею 3292 га і з населенням 16,5 тисяч осіб не завжди можна пояснити.

Економіко-планувальні зони у місті Березань при оновленні нормативної грошової оцінки у 2013 р. встановлювалися з урахуванням таких факторів та числових значень їх пофакторних оцінок (табл. 2).

При розрахунку нормативної грошової оцінки міста Березань у 2013 р. встановлені 3 економіко-планувальні зони (табл. 3).

Зональні коефіцієнти (Км2) знаходяться у межах 0,8 — 1,39, тобто базова вартість з урахуванням Км2 може змінюватися більш ніж на 50%. При цьому основний вплив має доступність до громадського центру населеного пункту (табл. 2), хоча, практично вся територія міста розташована на відстані менше 3 км від центру та місць прикладання праці.

Значний вплив має і фактор «рівень інженерного забезпечення» попри те, що при сучасних технологіях індивідуального опалення та водопостачання та при зростанні вартості комунальних послуг його рентоутворююча роль

Табл. 2

РЕНТОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ МІСТА БЕРЕЗАНЬ

Рентоутворюючий фактор	Числове значення пофакторної оцінки	Вагове значення фактору
Доступність до громадського центру населеного пункту	1,5	0,3
Доступність до громадського підцентру населеного пункту	1,25	0,15
Доступність до місць докладання праці	1,25	0,1
Доступність до місць відпочинку	1,25	0,05
Рівень інженерного забезпечення (централізоване водопостачання, каналізування, теплостачання)	1,5	0,15
Екологічна якість території (зона шуму від залізниці Київ-Харків)	0,75	0,1

значно зменшилася. Понижуючим фактором визначена лише зона шуму від залізниці Київ — Харків.

Для груп населених пунктів із чисельністю населення до 20 тис. осіб, до яких відноситься і місто Березань, граничні значення зональних коефіцієнтів (Км2), що враховують ступінь містобудівної цінності території в межах населених пунктів, відповідно до таблиці 1.6. Порядку [7] знаходяться в межах 1,5-0,75. **Тобто, лише зональні коефіцієнти можуть спричинити відмінності вартості суміжних ділянок у двічі.**

При розрахунку локальних коефіцієнтів (Км3) — знову ж таки враховується пішохідна доступність до громадського центру (що урахувалася при визначенні коефіцієнта Км2), збільшуючи показники нормативної грошової оцінки до 10%, доступність до пасажирського транспорту — до 15%. При цьому, приєднання до вулиці без твердого покриття впливає лише на 5% значення оцінки. Хоча для населеного пункту такого рівня цей фактор визначає доступність до земельної ділянки в переважаючу частину року. Крім того, не враховані інженерно-геологічні умови, а саме розташування значної частини населеного пункту у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м.

Подвійне врахування одних і тих же рентоутворюючих чинників при розрахунку локального

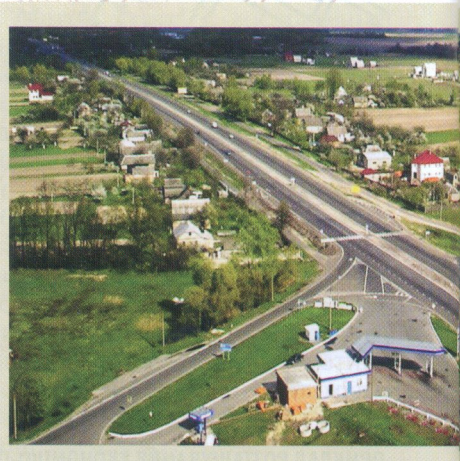
Табл. 3

ЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ Км2

№ зони	I	II	III
Км2	1,39-1,32	1,03-1,31	0,8-1,02

і зонального коефіцієнтів, використання їх завишених значень, неврахування інженерно-геологічних умов призвело до фактично безпідставного зростання нормативної грошової оцінки окремих частин міста та значної диференціації показників нормативної грошової оцінки на ділянках із аналогічними рентоутворюючими умовами.

Отже, методи застосування коефіцієнтів досить суб'єктивні. Вони деколи ґрунтуються, як правило, на раніше визначеній меті досягнення того чи іншого значення показників нормативної грошової оцінки населеного пункту.



Висновок

Вирішення проблеми обґрунтування вдосконалення показників оцінки автори вбачають у спрощенні її розрахунку, а саме у відмові від застосування зонального коефіцієнта (Км2), який зокрема визначає:

- а) відстань до загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;

- б) розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів [8].

Процес рентоутворення в межах невеликих населених пунктів відбувається, як правило, на однорідній території, яка характеризується незначною різницею в функціонально-планувальних якостях та рівнях прибутковості від використання земель.

Основні рентоутворюючі фактори, що визначають вартість земельної ділянки в межах малих міст, які не мають особливого історичного оздоровчого та іншого статусу, можуть бути враховані при застосуванні Км3, який характеризує фактори місцеположення, в цьому випадку, землеоціночного району (кварталу) за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

Література

1. Податковий кодекс України від 2 груд. 2010 р. № 2754-VI // Відомості Верховної Ради України. — Офіц. Вид. — 2011. — № 13-14, № 15-16, № 17. — С. 112.
2. Дехтяренко Ю.Ф. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 1. — С. 36-40.
3. Дехтяренко Ю.Ф. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній базі / [Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха] // Аеросвіт. — 2010. — № 18. — С. 8-12
4. Мартин Андрій. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / Андрій Мартин // Землепорядний вісник. — 2012. — № 10. — С. 20-24.
5. Палеха Ю. М. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій / Юрій Палеха // Землепорядний вісник. — 2012. — № 6. — С. 2-7.
6. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю.М. Палеха, А.А. Колосок // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 1. — С. 60-67.
7. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 15. — С. 154.
8. Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: ПКМ від 23.03.1995 р. №213 // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/>.

METHODOLOGICAL ASPECTS OF USAGE OF COEFFICIENTS IN DETERMINING REGULATORY MONETARY VALUATION OF THE SMALL TOWNS' LANDS

NOVAKOVSKAYA I., SAMOILENKO L.

In article it examines the feasibility of simultaneous use of local (Km3) and zonal (Km2) coefficients when calculating normative monetary valuation of land settlements with a twenty thousand population. Proposed to decrease differentiation results by avoiding double counting forming rents facts.

Keywords: normative monetary valuation, zonal of coefficient, local of coefficient, economic-planning zone.

* * *

Novakovskaya Iryna, Candidate of economic sciences, Associate Professor of the National Aviation University.

Samoylenko Ludmila, Candidate of geological sciences, Associate Professor of the National Aviation University.

МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ МАЛЫХ ГОРОДОВ

НОВАКОВСКАЯ И., САМОЙЛЕНКО Л.

В статье рассматривается целесообразность одновременного применения локального (Км3) и зонального (Км2) коэффициентов при расчете нормативной денежной оценки земель населенных пунктов с населением до 20 тыс. человек. Предлагается уменьшение дифференциации результатов оценки за счет избежания двойного учета рентообразующих факторов.

Ключевые слова: нормативная денежная оценка, зональный коэффициент, локальный коэффициент, экономико-планировочная зона.

* * *

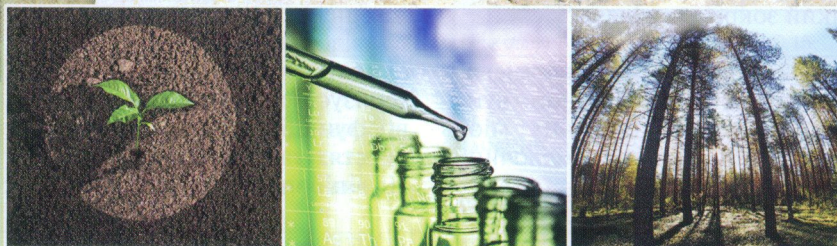
Новиковская Ирина, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Национального авиационного университета.

Самойленко Людмила, кандидат геологических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Национального авиационного университета.



ГРОШОВА ОЦІНКА ДЕГРАДОВАНИХ І МАЛОПРОДУКТИВНИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНЕ ВИКОРИСТАННЯ

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО,
Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»



За період проведення земельної реформи в нашій країні відбулися кардинальні зміни у земельних відносинах, які визначили новий характер і зміст соціально-економічних проблем землекористування. Однак сподівання на радикальну зміну відношення до землі як до національного багатства, швидке формування ефективних власників, зацікавлених і спроможних раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя, гальмуються низкою причин, які лежать у площині неврегульованих питань правового, організаційного, економічного та адміністративного характеру, вирішення яких має забезпечити динамічний розвиток усіх господарюючих суб'єктів у поєднанні з ефективним і екологічнобезпечним використанням і охороною сільськогосподарських земель.

Ресурсозбереження і підвищення родючості ґрунтів, запобігання деградаційним процесам є неодмінною умовою ведення високопродуктивного, конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, що значною мірою визначається характером використання земель.

Великої шкоди навколишньому природному середовищу в Україні завдає нераціональне використання земельних ресурсів. Незважаючи на те, що ґрунтовий покрив України представлений на 60% чорноземами, які вважаються найбільш родючими від природи, насправді вони не забезпечують високих і сталих урожаїв сільськогосподарських культур. Враховуючи, що рівень застосування органічних і мінеральних добрив на сучасному етапі дуже низький, відбувається збіднення ґрунтів на рухомі поживні речовини, баланс яких від'ємний за всіма елементами живлення.

Сільськогосподарська освоєність земель в Україні перевищує екологічно обґрунтовані норми. Найбільшу площу займають землі сільськогосподарського призначення (71 відсоток), з яких 78 відсотків — орні землі. Структурна незбалансованість земельного фонду погіршує ефективність використання земель.

Починаючи з 1990 року, сільськогосподарська освоєність земельного фонду дещо зменшилася за рахунок зменшення площі сільськогосподарських угідь. Це пояснюється відведенням земель підприємствам, установам та ор-

ганізаціям для несільськогосподарських потреб, вилученням їх для створення захисних лісових насаджень, переведенням в несільськогосподарські угіддя, для внутрігосподарського будівництва тощо. Площа ріллі за цей період зменшилася більше ніж на 1 млн га за рахунок консервації деградованих і малородючих ґрунтів, переведення малопродуктивної ріллі в сіножаті й пасовища. Збільшилися площі природних кормових угідь, перелогів, лісів та лісовкритих територій (табл. 1).

Внаслідок надмірної розораності території України погіршується екологічний стан сільськогосподарських земель. Поширені процеси деградації, серед яких найбільш масштабними є водна й вітрова ерозії (близько 57,5% території), забруднення (близько 20%), підтоплення (близько 12%). Значні площі займають ґрунти з незадовільними властивостями. За даними ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського» 10,4 млн га (26,3%) сільськогосподарських угідь займають кислі ґрунти; 4,7 млн га (14,3%) — солонцюваті (середньо і сильно) та засолені ґрунти. Крім того, 3,9 млн га (10%) займають перезволожені й заболо-

чені ґрунти; 5,4 млн га (14%) — кам'яністі ґрунти.

В інтенсивному обробітку знаходяться мільйони гектарів деградованих та малопродуктивних угідь, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Згідно з наказом Мінагрополітики України та Президії УААН від 3.04.2000 року № 26/33 «Про першочергові заходи щодо удосконалення землекористування», близько 9 млн га орних земель підлягає консервації та вилученню з інтенсивного обробітку (табл. 2). Це дасть можливість знизити рівень розораності території до екологічно оптимального, сконцентрувати сільськогосподарське виробництво на кращих землях, що забезпечить отримання в середньому значно більшого обсягу продукції з одиниці площі та посилення її конкурентоспроможності.

Із зміцненням економіки нашої держави темпи вилучення малопродуктивних і деградованих земель будуть зростати і у віддаленій перспективі положення наказу Мінагрополітики України та Президії УААН будуть виконані.

Чинною Методикою нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 1995 р. №213, не сповна враховується екологічний стан ґрунтів. Це вплинуло на розмір показників оцінки земельних ділянок і економіку землекористувань в цілому. У 1986 році була започаткована контурно-меліоративна організація території, яка мала охопити близько 14 млн га сільськогосподарських угідь. Зазначені роботи не виконані навіть на половині цієї площі і значну час-

Таблиця 1

ЗМІНИ ПЛОЩІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В УКРАЇНІ ЗА ПЕРІОД 1990-2015 РР.

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11. 1990 р.		Площа земель на 01.01. 2015 р.		Зміни за період 1990–2015 рр. (+, –)
	усього, тис. га	% до загальної площі	усього, тис. га	% до загальної площі	
Землі сільськогосподарського призначення	43634,5	72,3	42731,5	70,8	-903,0
у т.ч. сільськогосподарські угіддя	42030,3	69,6	41511,7	68,8	-518,6
з них: рілля	33570,8	55,6	32531,1	53,9	-1039,7
багаторічні насадження	1058,0	1,8	892,9	1,5	-165,4
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7848,3	13,0	451,8
перелogi	5,0	0,01	239,4	0,4	234,4
інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1219,8	2,0	-384,4
Ліси та інші лісовкриті площі	10221,50	17,00	10630,30	17,60	408,80
Разом (територія)	60355,00	100	60354,9	100	-0,1

Джерело: за даними Держгеокадастру

Таблиця 2

ОРІЕНТОВНІ ОБ'ЄГИ ПЕРЕВЕДЕННЯ РІЛЛІ В ПРИРОДНІ КОРМОВІ УГІДДЯ ТА ЗАЛІСЕННЯ (тис. га)

Природні зони, Україна	Площа ріллі, 2000 рік	Підлягають вилученню:					Переводиться в природні кормові угіддя та під заліснення	Залишиться рілля на перспективу
		родовані схили, з'ї більше	малопродуктивні землі	водоохоронна зона	засолені	інші		
Степ	15575,3	1517,5	1165,4	477,3	326,4	660,2	4146,8	11428,5
Лісостеп	11961,6	1715,6	584,2	354,0	37,5	399,2	3090,5	8871,1
Полісся	5320,6	461,0	430,2	206,2	25,6	269,2	1392,2	3928,4
Україна	32857,5	3694,1	2179,8	1037,4	389,5	1328,6	8629,4	24228,1

тину деградованих і малопродуктивних угідь було розпайовано.

Паювання земель проводилося на основі нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, проведеної у 1995 році по всіх аграрних підприємствах України і доведено до власників земельних ділянок та землекористувачів.

У сертифікатах на право на земельну частку (пай), виданих кожному члену колективного сільськогосподарського підприємства, вказана вартість земельного паю, виходячи з нормативної грошової оцінки земель цього підприємства.

При здійсненні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати екологічний стан земель. Одним із напрямів екологобезпечного й ефективного землекористування є оптимізація агроландшафтів шляхом консервації деградованих і малопродуктивних ґрунтів, що передбачає тимчасове вилучення і трансформацію цих земель в інші угіддя.

Напрями консервації можуть бути такими: ґрунти легкого механічного складу — під заліснення; порушені землі з виходами порід, розмиті й сильнозмітні ґрунти — під залуження і використання як

пасовища з нормованим випасом худоби; середньозмиті ґрунти на схилах крутизною понад 5° — залуження з використанням підсіножаті; деформовані ґрунти — під заліснення, тимчасову консервацію (реабілітацію) шляхом залуження; солонці та солончаки — консервація шляхом трансформації у пасовища; перезволожені та заболочені ґрунти природно ренатуралізуються (високе зволоження дає їм змогу швидко заростати природною флорою).

Залуження і заліснення — меліоративні заходи, спрямовані на поліпшення хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, збереження та підвищення їх родючості й формування збалансованої раціональної структури угідь, здійснення яких регламентується положеннями Закону України «Про меліорацію земель» (ст. ст. 5, 8).

Такі заходи дають можливість не тільки забезпечити охорону і збереження їх родючості, але й досягнути при цьому певного економічного ефекту. Трансформація їх у пасовища, сіножаті, захисні лісонасадження, а також залуження збільшить нормативну грошову оцінку орних земель.

Екологічна небезпека використання у складі орних земель ґрунтів легкого механічного складу (піщаних і глинисто-піщаних) полягає у тому, що вони піддаються дефляції. Їх використання недоцільне для вирощування сільськогосподарських культур. Консервація вимагає їх вилучення зі складу сільськогосподарських угідь і переведення під заліснення.

Найбільш порушені землі з виходами порід, розмиті і сильнозмиті ґрунти необхідно вилучити зі складу орних земель з подальшим залуженням та використанням під лукопасовищні угіддя з нормованим випасом худоби або залісити. Залуженню підлягають також середньозмиті ґрунти на складних схилах крутизною більше 5°. Враховуючи

ерозійну небезпечність цих ґрунтів, їх поверхня постійно має бути захищеною рослинним покривом.

Середньо- і сильнODEфльовані ґрунти легкого механічного складу підлягають виведенню зі складу сільськогосподарських угідь шляхом заліснення.

Середньо- і сильнOзасолені, переважно напівгідроморфні ґрунти ренатуралізуються, тобто повертаються у природний стан без втручання людини.

Лучні й дернові сильнOлейові ґрунти, а також болотні природного походження, вторинно-підтоплені ґрунти в більшості випадків мають бути природно ренатуралізовані, оскільки високе зволоження дає їм змогу швидко заростати природною флорою.

Тому при проведенні земельнооціночних робіт необхідно визначити напрями оптимізації екологобезпечного використання деградованих і малопродуктивних ґрунтів та їх вплив на нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь.

На прикладі 5-го природно-сільськогосподарського району Харківської області проведені дослідження щодо умовного вилучення деградованих і малопродуктивних ґрунтів. Усього в районі 55 агровиробничих груп ґрунтів, які диференціюються за гранулометричним складом: піщані (а), глинисто-піщані (б), супіщані (в), легкосуглинкові (г), середньосуглинкові (д), важкосуглинкові (е), легкоглинисті (л), середньо- і важкоглинисті (є), середньошебеністі (ж), сильношебеністі (з), кам'янисті (к) (табл. 3).

Зі шкали оцінки вилучені деградовані і малопродуктивні ґрунти (з низьким та від'ємним диференціальним доходом) площею 6848 гектарів. Це в основному ґрунти легкого механічного складу, слабзорозвинені на пісках, реградовані сильнOзмиті, середньо- і сильнOзасолені, середньо- і

сильнOсолонцюваті, мочаристі й мочарні засолені, лучно-болотні, солонці лучні, лучно-чорноземні та дернові середньо- та сильнOосолоділі.

Після вилучення диференціальний рентний дохід збільшився до 482 грн/га у грошовому виразі і до 7,4 ц/га у натуральному виразі. Нормативна грошова оцінка підвищилася до 21048 грн/га.

У таблиці 4 наведені агрогрупи ґрунтів, умовно вилучені з орних земель, та напрями їх використання (за рекомендаціями науково-дослідного та проектного інституту землеустрою)

Урегулюванні земельних відносин важливу роль відіграє нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, яка необхідна при передачі землі у власність, спадщину, під заставу з метою одержання банківського кредиту, при даруванні, оренді, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, втратах сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Перерахунок нормативної грошової оцінки ріллі за умовного вилучення деградованих і малопродуктивних ґрунтів з обробітку має як екологічний, так і економічний ефект. Підвищення оцінки орних земель сприяє підвищенню земельного податку, орендної плати за земельні паї, надходження до місцевих бюджетів тощо.

У сфері аграрного землекористування стратегічним завданням державної політики є забезпечення раціонального використання та охорони земель, захист ґрунтів від деградації, збереження та відтворення їх родючості. Важливими напрямами реалізації такої політики є оптимізація сільськогосподарського землекористування шляхом вилучення з інтенсив-

Таблиця 3

**ШКАЛА ДИФЕРЕНЦІАЛЬНОГО РЕНТНОГО ДОХОДУ ЗЕРНОВИХ І ЗЕРНОБОБОВИХ КУЛЬТУР БЕЗ КУКУРУДЗИ НА АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУПАХ ҐРУНТІВ
5 ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (фрагмент)**

Назва агровиробничої групи ґрунтів та гранулометричний склад	Шифр агрогрупи	Площа, га	Диференціальний рентний дохід, грн/га	Диференціальний рентний дохід, ц/га	Загальний рентний дохід, ц/га
1	2	3	4	5	6
Дерново-прихованопідзолісті і дернові	001	26	-333,1	-4,0	-2,4
слаборозвинені ґрунти на перевіюваних пісках глинисто-піщані (б)					
Темно-сірі сильнореградовані ґрунти	041				
середньосуглинкові (д)		43	624,2	7,5	9,1
важкосуглинкові і легкоглинисті (е)		143	798,3	9,5	11,1
Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті	049				
легкосуглинкові (г)		52	238,7	2,9	4,5
середньосуглинкові (д)		198	428,5	5,1	6,7
важкосуглинкові і легкоглинисті (е)		820	599,1	7,2	8,8
Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті	050				
середньосуглинкові (д)		14	228,2	2,7	4,3
важкосуглинкові і легкоглинисті (е)		184	378,4	4,5	6,1
Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі	058				
важкосуглинкові і легкоглинисті (е)		11559	696,2	8,3	9,9
Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах слабозмиті	089				
середньосуглинкові (д)		96	-401	-4,8	-3,2
важкосуглинкові і легкоглинисті (е)		630	-335	-4,0	-2,4
.....
Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах сильнозмиті	087				
важкосуглинкові і легкоглинисті (е)		567	-274,0	-3,3	-1,7
Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах слабозмиті	089				
середньосуглинкові		630	-401,1	-4,8	-3,2
Чорноземи на пісках середньо- та сильнозмиті	093				
супіщані (в)		368	-536,5	-6,4	-4,8
Лучно-болотні солонцювато-солончаківі ґрунти	144				
сильнощелебенюваті, супіщані		13	-800,8	-9,6	-8,0
По ПСГ району до умовного вилучення		272190	445,0	5,3	6,9
після умовного вилучення		265342	482,0	5,8	7,4
Нормативна грошова оцінка по ПСГ району	до умовного вилучення — 19091 грн; після умовного вилучення — 21048 грн				

ного обробітку малопродуктивних і деградованих земель.

На сучасному етапі розвитку продуктивних сил результати економічної діяльності мають, за необхідності, поступатися на користь охорони навколишнього середовища. Науково обґрунтовані технології виробництва мають забезпечувати розвиток еко-

номіки на основі екологізації суспільного виробництва.

Особливо це стосується сільськогосподарського виробництва, де основою екологізації землекористування є пошук оптимального співвідношення угідь, раціональної організації території, які забезпечують екологічнобезпечне господарювання на землі,

Таблиця 4

УМОВНО ВИЛУЧЕНІ ДЕГРАДОВАНІ І МАЛОПРОДУКТИВНІ ҐРУНТИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЇХ ЕКОЛОГІЧНОГО ВИКОРИСТАННЯ

(5 природно-сільськогосподарський район Харківської області)

Шифр агрогрупи ґрунтів	Пропонується до використання
001	Ґрунти піддаються дефляції, можуть використовуватися під лісонаса-дження зі спеціальним набором порід
067	Ерозійно небезпечні ґрунти, можуть використовуватися під пасовища та залісення
086 087 089 090 091	Використовувати в ґрунтозахисних сівозмінах — під пасовища та залуження
092 093	Придатні для використання під багаторічні насадження
096 097 102 103	Використовувати в ґрунтозахисних сівозмінах без протаспних культур з підвищеною питомою вагою багаторічних трав
125 133 135	Залучення до орних земель можливе за умови хімічних меліорацій
140	Використовувати під постійне залуження
141 143	Землі меліоративного фонду. Потребують проведення спеціальних меліорацій
144	Використовувати під сінокісні угіддя при регулюванні водно-повітряного режиму
163 164	Потребують хімічної меліорації. З високим рівнем мінералізованих підґрунтових вод необхідне осушення з застосуванням дренажу

збереження і відтворення родючості ґрунтів, відновлення продуктивності еродованих та інших деградованих земель.

Одним із напрямів екологічнобезпечного використання сільськогосподарських угідь, оптимізації агроландшафтів є консервація деградованих і малопродуктивних земель. Ураховання нових напрямів їх використання дає можливість не тільки забезпечити охорону і збереження родючості цих земель, але й досягнути при цьому певного економічного ефекту від збільшення вартості угідь.

ЧИ МОЖНА БУДУВАТИ БУДІВЛІ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, НАДАНІЙ МОНАСТИРЮ ДЛЯ ЙОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ?

Релігійні організації в Україні створюються з єдиною метою — сповідувати і поширювати віру. Монастир — це церковна установа, яка здійснює релігійну та господарську діяльність і розміщується на певній території, переданій їй в користування. Нерухомість монастиря — це не окрема культова будівля, а комплекс будівель і споруд, розміщених на території монастиря, які забезпечують його функціонування як духовного осередку. За наявності затвердженого генерального плану території монастиря (детального плану території) та документа, що підтверджує його право на землю, монастир має право зводити необхідні для його діяльності будівлі, споруди культового, виробничого, благодійного та іншого призначення, а також, за необхідності, закладати багаторічні насадження тощо.

Монастир — це релігійна установа, яку не можна ототожнювати з нерухомістю, а, отже, в державному акті, що посвідчує право постійного користування земельною ділянкою, некоректно було писати для будівництва та обслуговування монастиря. Більш коректним є надання земельної ділянки саме для обслуговування монастиря як релігійної установи з можливих будівництва на ній необхідних цій установі будівель і споруд.

Тобто, для можливості будівництва будівель і споруд не зав-



16 червня 2009 року Управлінню Луцької єпархії Української Православної Церкви, а пізніше — 19 грудня 2012 року у зв'язку із зміною назви єпархії — Управлінню Волинської єпархії Української Православної Церкви видано державний акт на право постійного користування земельною ділянкою № 072360003000177 для обслуговування Свято-Троїцького Старосільського жіночого монастиря у Маневецькому районі Волинської області.

У зв'язку з відсутністю достатніх коштів реконструкція існуючих та будівництво нових будівель і споруд на території монастиря згідно з генеральним планом здійснюється поступово. Нині заплановано будівництво іконної лавки з центральними воротами, які необхідні для нормальної роботи монастиря. У зв'язку з цим нами подано заяву з необхідними документами архітектору Маневецького району для отримання містобудівних умов та обмежень.

Проте архітектор нам усно відмовив, мотивуючи тим, що управління державної архітектурно-будівельної інспекції у Волинській області забороняє приймати до виконання державний акт на землю з цільовим призначенням «для обслуговування монастиря», оскільки потрібно вказувати цільове призначення «для будівництва та обслуговування монастиря».

Просимо дати роз'яснення, чи дає право на забудову земельної ділянки отриманий монастирем державний акт на право постійного користування нею з цільовим призначенням «для обслуговування монастиря».

НІФОНТ,

митрополит Волинський і Луцький

Управління Волинської єпархії

жди слово «будівництво» має міститися в документах, які посвідчують право на земельну ділянку.

Для прикладу, на земельній ділянці, наданій для колективного або індивідуального садівництва, можна будувати будинки, господарські будівлі на землях, наданих для ведення фермерського господарства, можна будувати житлові будинки і господарські будівлі та споруди. При цьому в державних актах, виданих власникам чи користувачам земельних ділянок для вищезазначених цілей, слово «для будівництва» — відсутнє.

Частиною четвертою статті 26 Закону України «Про регулю-

вання містобудівної діяльності» встановлено, що право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Враховуючи зазначене, за наявності генерального плану території монастиря (детального плану території), державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, виданий монастирю для його обслуговування, є документом, який дає право будувати на цій ділянці необхідні для забезпечення його діяльності будівлі і споруди.

**Державна служба
України з питань
геодезії, картографії
та кадастру
на виконання пункту
289.3 статті 289
Податкового кодексу
України повідомляє.**

ПРО ЗНАЧЕННЯ КОЕФІЦІЄНТА ІНДЕКСАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ за 2015 рік

З а інформацією Державної служби статистики України, індекс споживчих цін за 2015 рік становив 143,3%.

Враховуючи це, коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, розрахований відповідно до пункту 289.2 статті Податкового кодексу України, станом на 1 січня 2016 року становить 1,433.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять:

1996 рік	— 1,703,
1997 рік	— 1,059,
1998 рік	— 1,006,
1999 рік	— 1,127,
2000 рік	— 1,182,
2001 рік	— 1,02,
2005 рік	— 1,035,
2007 рік	— 1,028,
2008 рік	— 1,152,
2009 рік	— 1,059,
2010 рік	— 1,0,
2011 рік	— 1,0,
2012 рік	— 1,0,
2013 рік	— 1,0,
2014 рік	— 1,249,
2015 рік	— 1,433.

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

Разом з тим, відповідно до пункту 6 підрозділу 6 Перехідних

положень Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 24.12.2015 № 909-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році») встановлено, що індекс споживчих цін за 2015 рік, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів), застосовується із значенням 120 відсотків.

Враховуючи викладене, значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2015 рік становить 1,2.

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 президентки 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», 2016

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. Кирилівська, 105.
Тел.: 468-21-18.

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113601. Наклад 4440 прим.

Підписано до друку 22.01.2016 р.

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

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕДПЛАТИ ВТІШНІ. ДЯКУЄМО ЗА ПІДТРИМКУ ТА ДОВІРУ!

Щоразу, коли закінчується чергова передплатна кампанія, ми з нетерпінням чекаємо повідомлення Державного підприємства по розповсюдженню періодичних видань «Преса» про її результати. Цього разу хвилювалися, як ніколи раніше. Адже перипетії, які саме під час активної передплати довелося пережити колективу редакції, могли негативно позначитися на кількості наших передплатників. Та підсумок виявився втішним: наклад «Землевпорядного вісника» на перший місяць нового року майже не змінився. А на лютий порівняно з січнем навіть зріс. Тож творчий колектив редакції, який трудиться над випусками журналу вже майже десять років, розцінює це як підтримку ви-

дання у складний для нього період і довіру до нього, за що дякує всім передплатникам.

Цього року найбільше «Землевпорядний вісник» читатимуть у Вінницькій, Полтавській, Сумській, Черкаській, Кіровоградській областях. Найменше читачів у Тернопільській, Івано-Франківській, Закарпатській, Хмельницькій, Чернівецькій областях. Надходитиме «Землевпорядний вісник» і на Схід України, причому цього року у Донецькій та Луганській областях читачів значно більше, ніж було торік. Порівняно з минулим роком помітно зменшилося передплатників у західному регіоні — Волинській, Рівненській, Львівській областях, а також у Житомирській, Херсонській, Чернігівській областях.

Контактний телефон:

(044) 468-21-18

Електронна та поштова адреси:

- zemvisnuk@ukr.net
- 04080, м.Київ-80,
вул. Кирилівська, 105

ПЕРЕДПЛАТНІ КАМПАНІЇ ЗАВЕРШУЮТЬСЯ, А ПЕРЕДПЛАТА НА ВИДАННЯ ТРИВАЄ. ЗАБУЛИ ЧИ ЗАПІЗНИЛИСЯ З ПЕРЕДПЛАТОЮ ДО 15 ГРУДНЯ МИНУЛОГО РОКУ? ЦЕ МОЖНА ЗРОБИТИ СЬОГОДНІ, ЗВЕРНУВШИСЬ ДО ПОШТОВОГО ВІДДІЛЕННЯ ЧИ РЕДАКЦІЇ І ПЕРЕДПЛАТИТИ ЖУРНАЛ НА НАСТУПНІ МІСЯЦІ (ДО РЕЧІ, У НАС МОЖНА ПРИДБАТИ ПЕРШІ ЦЬОГОРІЧНІ ЙОГО ВИПУСКИ).

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ

48783