



Міністерство  
юстиції України



Empowered lives.  
Resilient nations.

# ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПОСІБНИК З АКТУАЛЬНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ

для фахівців у сфері надання  
безоплатної правової допомоги

**Київ -2011**

Програма розвитку Організації Об'єднаних Націй

# **ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПОСІБНИК З АКТУАЛЬНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ**

для фахівців у сфері надання безоплатної  
правової допомоги

Це видання підготовлене групою експертів Асоціації «Земельний союз України» в межах виконання проекту Програми розвитку ООН «Посилення правових можливостей малозабезпеченого населення: сприяння повній реалізації земельних та майнових прав».

Думки, висновки чи рекомендації належать авторам та упорядникам цього видання і не обов'язково відображають погляди Програми розвитку Організації Об'єднаних Націй чи інших агенцій ООН.

Усі матеріали цієї публікації можуть бути вільно використані як повністю, так і окремими частинами. Передрук матеріалів повинен містити посилання на Представництво Програми розвитку ООН в Україні.

Представництво ПРООН всіляко вітає якнайширше використання його інформаційної продукції серед ЗМІ, органів державної та місцевої влади, громадських організацій, освітніх установ, тощо.

**Програма розвитку Організації Об'єднаних Націй** (ПРООН) є глобальною мережею ООН в галузі розвитку, організацією, яка виступає за позитивні зміни та надає країнам доступ до джерел знань, досвіду та ресурсів задля допомоги людям в усьому світі будувати краще життя. Ми співпрацюємо з 166 країнами світу, допомагаючи їм знаходити власні шляхи розв'язання глобальних та національних проблем у сфері людського розвитку. Покращуючи власні можливості, вони мають змогу використовувати досвід і знання співробітників ПРООН та широкого кола наших партнерів.

([www.undp.org.ua](http://www.undp.org.ua)).

Адреса: м. Київ, Кловський узвіз, 1.

Телефон: +38 (044) 253-93-63

## ЗМІСТ

<b>Право власності на земельну ділянку</b> .....	<b>5</b>
1. Порядок присвоєння кадастрового номера в державних актах на землю «старого зразка» ...	5
2. Яка процедура заміни сертифіката на право на земельну частку (пай) на державний акт на право приватної власності на землю? .....	6
3. У яких випадках можуть примусово позбавити права власності на земельну ділянку? .....	7
4. Чи мають право неповнолітні особи на передачу їм у власність земельних ділянок та отримання правовстановлюючих документів на земельні ділянки? .....	9
5. Який порядок набуття права власності на земельну ділянку прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку? .....	10
6. Які дії повинен вчинити новий власник земельної ділянки після укладення договору купівлі-продажу (прийняття спадщини)? .....	11
7. Яка процедура надання земельної ділянки під житлову та гаражну забудову? .....	13
8. Як здійснюється надання земельних ділянок працівникам соціальної сфери села? .....	14
<b>Приватизація земельної ділянки</b> .....	<b>16</b>
9. Порядок та строки приватизації земельної ділянки .....	16
10. Чи можна сьогодні збільшити шляхом безкоштовної приватизації земельну ділянку площею 0,6 га, яку було отримано для ведення особистого селянського господарства до запровадження в дію чинного Земельного кодексу України? .....	17
11. Чи можна і як приватизувати земельну ділянку, якою користуються понад 20 років? ....	18
12. Який порядок приватизації земельних ділянок в садівничих та гаражних кооперативах? ...	19
13. Яким чином визначити розміри земельної ділянки біля приватного будинку, якщо в будинку два господаря, земля не розподілена та не приватизована? .....	20
<b>Оренда земельної ділянки.</b> .....	<b>21</b>
14. Яким на сьогоднішній день має бути розмір орендної плати за користування земельним паєм? Від чого він залежить? .....	21
15. Як правильно порахувати, скільки зерна в якості орендної плати має отримати орендар, якщо розрахунок проводиться в натуральній формі? .....	22
16. У яких випадках і яким чином можна розірвати договір оренди земельної частки (паю), укладений на невизначений строк? .....	22

<b>Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки.....</b>	<b>24</b>
17. В яких випадках може виникнути реальна загроза визнання угод по придбанню земельних ділянок недійсними? .....	24
18. У яких випадках договір купівлі-продажу земельної ділянки може бути визнаний неукладеним? .....	25
19. Чи можна відчужити частину земельної ділянки без виділення її в натурі? .....	26
20. Які платежі сплачуються при відчуженні (нотаріальному посвідченні договору) громадянином присадибної ділянки, отриманої в порядку приватизації, іншій фізичній особі? ...	26
21. Що робити з відумерлою спадщиною сільським радам? Чи можна її продавати (передавати іншим громадянам)? Який механізм відчуження в таких випадках.....	28
<b>Заповіт, спадщина .....</b>	<b>29</b>
22. Які документи потрібно подати до нотаріуса, щоб оформити заповіт на земельну ділянку?....	29
<b>Земельний сервітут .....</b>	<b>31</b>
23. Чи передбачене відображення земельного сервітуту у державному акті на право власності на земельну ділянку та який порядок обчислення плати за встановлення земельного сервітуту? .....	31
<b>Межові спори .....</b>	<b>32</b>
24. На кого покладено вирішення межових спорів (спори за розмір земельної ділянки, межі) в межах міста (села)? .....	32
<b>Земельний податок.....</b>	<b>34</b>
25. Які категорії громадян мають пільги по сплаті земельного податку? .....	34
<b>Зміна цільового призначення земельної ділянки .....</b>	<b>35</b>
26. Яка процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?.....	35
<b>Землеустрій .....</b>	<b>37</b>
27. В яких випадках необхідно замовляти документацію із землеустрою, а в яких випадках проект відведення земельної ділянки. ....	37
28. Яким повинен бути мінімальний розмір земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку? .....	38
29. Які є норми (відстань) для розташування біля житлового будинку паркана, вигрібної ями, сараю. ....	38

# Право власності на земельну ділянку

## Право власності на земельну ділянку

### 1. Порядок присвоєння кадастрового номера в державних актах на землю «старого зразка»

Кадастровий номер земельної ділянки – це **індивідуальний** цифровий код (номер) земельної ділянки, **що не повторюється** на всій території України, присвоюється земельній ділянці з метою її ідентифікації та зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки.

Державні акти на право власності на земельну ділянку, видані до 2002 року (так звані державні акти «старого зразка»), не містили інформації щодо кадастрового номера земельної ділянки, а тому таким земельним ділянкам кадастрові номери присвоєні не були.

#### **Зверніть увагу!**

**Незалежно від того, що державні акти «старого зразка» не містять інформації щодо кадастрового номеру, вони вважаються дійсними до того часу, поки за бажанням чи за необхідністю власник не замінить їх на нові.**

Проте при продажу землі, оформленні спадщини, іншому відчуженні земельної ділянки, тощо, виникають проблеми у зв'язку з відсутністю кадастрових номерів земельних ділянок у державних актах «старого зразка», адже за новими вимогами кадастровий номер є обов'язковою умовою для продажу, дарування, оформлення спадщини щодо земельної ділянки та здійснення інших юридичних дій, пов'язаних із земельною ділянкою.

#### **До відома!**

**Відповідно до статті 132 Земельного кодексу України угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити кадастровий номер земельної ділянки. Згідно з частиною 6 статті 120 Земельного кодексу України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.**

Присвоєння кадастрових номерів на вже приватизовані земельні ділянки при існуючому державному акті «старого зразка» відбувається на підставі технічної документації із землеустрою, а також внесенням відомостей про земельну ділянку до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Для вирішення питання щодо визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці власнику або набувачу права на земельну ділянку необхідно звернутися до територіального органу земельних ресурсів (районного відділу земельних ресурсів) із заявою щодо присвоєння земельній ділянці кадастрового номера. Разом із заявою необхідно подати копію документа, що посвідчує особу (паспорт), копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку та копію ідентифікаційного номера.**

# Право власності на земельну ділянку

Територіальні органи земельних ресурсів перевіряють наявність в архіві документації із землеустрою:

- **У разі наявності** всіх необхідних документів із землеустрою у архіві орган земельних ресурсів присвоює кадастровий номер земельній ділянці та видає власнику витяг з Поземельної книги із зазначенням кадастрового номера.
- **У разі відсутності** необхідної документації із землеустрою у органах земельних ресурсів власнику земельної ділянки для отримання кадастрового номера необхідно:

**КРОК 1.** Замовити виготовлення технічної документації із землеустрою у відповідній державній або приватній землепорядній організації, яка має ліцензію на виконання таких робіт. Перелік таких організацій можна знайти на офіційному сайті Державного агентства земельних ресурсів України.

**КРОК 2.** Землепорядна організація готує документацію із землеустрою, необхідну для присвоєння кадастрового номера, та файл обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді.

**КРОК 3.** Органи земельних ресурсів на основі розробленої документації із землеустрою присвоюють кадастровий номер земельній ділянці та видають власнику витяг з Поземельної книги із зазначенням кадастрового номера.

## ***Інформаційна довідка.***

***Порядок присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, строки та перелік необхідних документів встановлені Тимчасовим порядком присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 року № 749.***

## ***2. Яка процедура заміни сертифіката на право на земельну частку (пай) на державний акт на право приватної власності на землю?***

Для отримання державного акта на право приватної власності на земельну ділянку взамін сертифіката на право на земельну частку (пай) необхідно здійснити наступні дії.

**КРОК 1.** Власнику земельної частки (паю) необхідно звернутися до місцевої ради (у разі якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту) або до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту) із заявою про виділення земельного паю в натурі. До заяви обов'язково необхідно додати сертифікат на право власності на земельну частку (пай).

**КРОК 2.** Місцева рада або районна державна адміністрація розглядає заяву та ухвалює рішення про надання дозволу про відведення земельної ділянки і видання державного акта на право приватної власності на земельну ділянку.

**КРОК 3.** Власник сертифіката замовляє землепорядній організації розробку технічної документації для передачі земельного паю в приватну власність та виконання комплексу землепорядних робіт з виділення земельної ділянки на місцевості. Технічну документацію розробляє землепорядна організація, яка має відповідну ліцензію.

**КРОК 4.** Після розробки документації, встановлення меж ділянки в натурі та закріплення їх межовими знаками власник земельної частки (паю) отримує державний акт на право власності на земельну ділянку.

# Право власності на земельну ділянку

## Інформаційна довідка.

*Порядок оформлення державних актів на право власності на земельну ділянку власниками земельних часток (паїв) визначено в Законі України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 року № 899-IV.*

*Форма державного акту на право власності на земельну ділянку затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 зі змінами, внесеними постановою від 12 листопада 2008 року № 1019.*

## **3. У яких випадках можуть примусово позбавити права власності на земельну ділянку?**

Відповідно до ст. 378 Цивільного кодексу України право власності на земельні ділянки може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом.

Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку передбачені ст. 143 Земельного кодексу України. Зокрема, **примусове припинення прав на земельну ділянку може бути здійснене у таких випадках:**

- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; (тільки для права користування, а не власності)
- неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів; (тільки для права користування, а не власності)
- конфіскації земельної ділянки;
- примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений чинним законодавством України строк.

## **Зверніть увагу!**

**Перелік підстав для примусового вилучення земельної ділянки, визначений ст. 143 Земельного кодексу України, є вичерпним.**

Питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб регулюються Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI.



## Право власності на земельну ділянку

Статтею 15 зазначеного Закону визначено **вичерпний** перелік об'єктів, задля будівництва (створення) яких допускається примусовий викуп у власників земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені. Зокрема, сюди відносяться об'єкти:

- національної безпеки і оборони;
- лінійні об'єкти та об'єкти транспортної і енергетичної інфраструктури (дороги, мости, естакади, магістральні трубопроводи, лінії електропередачі, аеропорти, нафтові і газові термінали, електростанції) та об'єкти, необхідні для їх експлуатації;
- пов'язані із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

### **Зверніть увагу!**

***Примусове вилучення земельної ділянки можливе виключно за рішенням суду. Відповідно до ст. 183-1 Кодексу адміністративного судочинства України, адміністративні справи про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем її розташування. Судом апеляційної інстанції у справах про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності є Вищий адміністративний суд України.***

За загальним правилом примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки. А примусове відчуження житлового будинку у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику у власність іншого благоустроєного житлового будинку відповідно.

Також власник земельної ділянки або будівлі має право отримати попереднє і повне відшкодування вартості відповідно належної йому земельної ділянки або будівлі.

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки.

### **Майте на увазі!**

***Викупна ціна, тобто сума, яку отримує власник, повинна включати, крім вартості земельної ділянки, також вартість житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, збитки, завдані власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитки, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі (наприклад, якщо було укладено договір оренди, який у зв'язку з примусовим викупом доводиться розірвати). Крім того, у разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.***

# Право власності на земельну ділянку

## 4. Чи мають право неповнолітні особи на передачу їм у власність земельних ділянок та отримання правовстановлюючих документів на земельні ділянки?

Право власності на земельну ділянку включає в себе право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Відповідно до ст. 81 Земельного кодексу України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Статтею 125 Земельного кодексу України передбачено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Згідно статті 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України, за виключенням випадків, передбачених даним Кодексом.

Цивільним кодексом України визначено, що особи віком від чотирнадцяти до вісімнадцяти років, мають обмежену цивільну дієздатність, а тому відповідно до статті 32 Цивільного кодексу України **неповнолітні особи вчиняють правочини за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальників.**

### **Зверніть увагу!**

***Цивільним кодексом визначено, що на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника та органу опіки та піклування відповідно до закону.***

Таким чином, неповнолітня особа має право на набуття у власність земельної ділянки та видачу правовстановлюючих документів на неї, проте вчинення усіх необхідних дій остання може здійснювати виключно за наявності нотаріально посвідченої згоди батьків (усиновлювачів) або піклувальника та отримання дозволу органу опіки та піклування.

### **До відома!**

***Повну цивільну дієздатність має фізична особа, яка досягла вісімнадцяти років (повноліття) (стаття 34 Цивільного кодексу України). Тобто, здійснювати розпорядження земельними ділянками самостійно зазначені особи мають право при досягненні 18 років.***

Крім того, зверніть увагу, що відповідно до статті 242 Цивільного кодексу України батьки (усиновлювачі) є законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей, а тому від імені та в інтересах своїх дітей мають право вчиняти дії щодо набуття неповнолітніми майнових прав.

**Так, наприклад,** згідно з Земельним кодексом України, а саме зі статтею 121, кожен громадянин України має право на безкоштовне отримання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації.

## Право власності на земельну ділянку

У випадку бажання отримати безоплатно земельну ділянку неповнолітньою особою, батькам (усиновителям) необхідно звернутися до місцевої ради з заявою від імені дитини (неповнолітнього) з проханням приватизувати земельну ділянку на дитину (неповнолітню особу). Після того, як місцева рада дасть дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки та прийме рішення безоплатно передати земельну ділянку у власність, необхідно отримати в органах опіки і піклування дозвіл на те, щоб батьками (усиновителями) на дитину (неповнолітню особу) була оформлена земельна ділянка. Після цього батьки (усиновителі) можуть отримати державний акт на право власності на земельну ділянку, власником якої буде неповнолітня особа.

Однак, є випадки коли разом із правом власності на земельну ділянку повинні виникати ще й інші права, які у дитини виникнути не можуть, зокрема – членом фермерського господарства особа може стати не раніше 14 років, а отже, до досягнення дитиною 14 років та включення її до членів фермерського господарства безоплатно передати їй земельну ділянку такого цільового призначення не можна.

Безоплатна приватизація на дитину земельної ділянки може відбутися без будь-яких перешкод лише за наявності на земельній ділянці майна, що вже є власністю цієї дитини (подарований чи успадкований будинок тощо).

### **5. Який порядок набуття права власності на земельну ділянку прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку?**

Прибудинкова територія багатоквартирного житлового будинку є особливим об'єктом права власності на землю, оскільки призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку та має задовольняти інтереси його мешканців.

Відповідно до ст. 38 Земельного кодексу України земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до земель житлової та громадської забудови.

Режим використання земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків регулюється ст. 42 Земельного кодексу України, відповідно до якої **земельні ділянки прибудинкової території** (залежно від суб'єктів, які набувають права на земельну ділянку багатоквартирного будинку) **можуть перебувати у власності, у постійному або в тимчасовому користуванні.**

Частиною 2 ст. 42 Земельного кодексу України встановлено, що у разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність об'єднанню власників.

#### **Зверніть увагу!**

**Статтею 42 Земельного кодексу України як суб'єкт права власності на прибудинкову територію зазначено виключно об'єднання власників багатоквартирного будинку. До вказаного переліку можливих суб'єктів права власності на прибудинкову територію не входять ні інші юридичні особи, ні окремо фізичні особи.**

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III передбачені правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

# Право власності на земельну ділянку

Ці об'єднання можуть виступати власниками земельних ділянок, що складають прибудинкові території, шляхом приватизації багатоквартирного житлового будинку та безоплатної передачі їм земельної ділянки. У цьому випадку земельна ділянка належить співвласникам житлового будинку на праві спільної сумісної власності.

В той же час звертаємо увагу, що на сьогодні можливість безоплатного отримання у власність об'єднаннями власників багатоквартирного будинку є досить неоднозначною, оскільки **на законодавчому рівні відсутня процедура безоплатної передачі прибудинкових територій у власність об'єднанням власників.**

## ***Майте на увазі!***

***Учасник спільної часткової власності на прибудинкову територію багатоквартирного будинку не має права вимагати виділення належної йому частки зі складу прибудинкової території і не має права на компенсацію за свою частку. Також він не має права на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки. Крім того, частка у праві власності на прибудинкову територію не може бути самостійним предметом цивільного обігу й відчужується тільки разом із житловим чи нежитловим приміщенням***

## **6. Які дії повинен вчинити новий власник земельної ділянки після укладення договору купівлі-продажу (прийняття спадщини)?**

Відповідно до ст. 81 Земельного кодексу України **громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:**

- 1. придбання за договором купівлі-продажу**, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- 4. прийняття спадщини;**
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що **право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав.**

Відповідно до положень Земельного кодексу України (стаття 126) до документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, належать:

- державний акт про право власності на земельну ділянку,
- цивільно-правова угода щодо відчуження земельної ділянки (договір купівлі — продажу, дарування, довічного утримання тощо),
- свідоцтво про право на спадщину.

При цьому, у тому випадку, коли право власності на земельну ділянку посвідчується відповідною цивільно-правовою угодою чи свідоцтвом про право на спадщину, такі документи не є самостійними правовстановлюючими документами, оскільки до них в обов'язковому порядку має бути долучений державний акт про право власності на земельну ділянку, що була відчужена чи успадкована.

# Право власності на земельну ділянку

## **Зверніть увагу!**

**При набутті у власність земельної ділянки законодавство України не вимагає виготовлення нового державного акта на право власності. Однак ця норма застосовується виключно, коли перехід права власності на земельну ділянку здійснюється без зміни її меж та/або цільового призначення.**

У разі придбання земельної ділянки за договором купівлі-продажу (прийняття спадщини) алгоритм одержання права власності на земельну ділянку виглядатиме наступним чином:

**КРОК 1.** Нотаріус при посвідченні договору купівлі-продажу земельної ділянки (або при видачі свідоцтва про право на спадщину) долучає державний акт про право власності на земельну ділянку до договору купівлі-продажу (або свідоцтва про право на спадщину) та проставляє на цьому акті відмітку про перехід права власності.

## **Довідка.**

**Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку визначений Постановою Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку».**

Також необхідно мати на увазі, що нотаріус при видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку проставляє на державному акті відмітку про перехід права власності **за наявності витягу з Поземельної книги, а з набранням чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» - або витягу з Поземельної книги** або витягу з Державного земельного кадастру.

Таким чином, для оформлення спадщини на земельну ділянку нотаріусу, серед іншого, надаються відповідний правовстановлюючий документ на земельну ділянку, яка успадковується, а також витяг з Поземельної книги.

**КРОК 2.** Реєстрація права на земельну ділянку в органах земельних ресурсів. Для цього необхідно подати договір купівлі-продажу (свідоцтво про право на спадщину) та державний акт на право власності на земельну ділянку.

## **Майте на увазі!**

**Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно, проставляє відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на державному акті протягом 14 днів з дня отримання зазначеного документа. У відмітці зазначається документ, на підставі якого відбулося відчуження.**

Саме з моменту реєстрації прав на земельну ділянку набувач цих прав згідно договору купівлі-продажу (або на підставі свідоцтва про спадщину) зможе вважати себе власником земельної ділянки.

# Право власності на земельну ділянку

## **Звертаємо увагу!**

**У разі прийняття у спадщину іноземним громадянином або особою без громадянства земельної ділянки сільськогосподарського призначення, така особа зобов'язана протягом року відчужити таку земельну ділянку. Невиконання зазначеної вимоги є підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку, що здійснюється у судовому порядку.**

## **7. Яка процедура надання земельної ділянки під житлову та гаражну забудову?**

Відповідно до ст. 40 Земельного кодексу України громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених Земельним кодексом України, **можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду.**

## **Зверніть увагу!**

**Відповідно до ст. 38 Земельного кодексу України земельні ділянки з цільовим призначенням «для громадської та житлової забудови» можуть надаватися лише в межах населеного пункту.**

**Розглянемо порядок безоплатної передачі земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва у власність.**

Статтею 121 Земельного кодексу України визначено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної та комунальної власності для:

будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

- **у селах** у розмірі **не більше 0,25 гектара**;
- **у селищах** у розмірі **не більше 0,15 гектара**;
- **в містах** у розмірах **не більше 0,10 гектара**.

для будівництва індивідуальних гаражів **не більше 0,01 га**

Безоплатна передача земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на практиці відбувається за порядком, який визначений ст. 118 Земельного кодексу України на підставі технічних матеріалів, які підтверджують розмір земельної ділянки, яка перебуває в користуванні, або за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо вона передається із земель запасу.

Так, для отримання безоплатно у власність земельної ділянки для будівництва із земель запасу необхідно:

**КРОК 1.** Подати клопотання (заяву) до місцевої ради із зазначенням:

- бажаних розмірів земельної ділянки, що не перевищують норми безоплатної передачі,
- цільового призначення земельної ділянки (для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

**КРОК 2.** Місцева рада розглядає клопотання та приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмовляє у задоволенні клопотання.

# Право власності на земельну ділянку

## **Зверніть увагу!**

*Місцева рада зобов'язана розглянути клопотання та прийняти рішення по ньому у термін 1 місяць.*

## **Майте на увазі!**

*Відмова у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має бути мотивованою. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.*

**КРОК 3.** Отримавши дозвіл від місцевої ради, необхідно для розроблення землевпорядної документації на земельну ділянку звернутися до землевпорядної організації, яка має ліцензію на виконання таких робіт.

**КРОК 4.** Землевпорядна організація розробляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та здійснює його погодження у необхідних органах.

## **До відома!**

*Проект відведення земельної ділянки погоджується місцевими органами земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури. Крім того, технічна документація по відведенню земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку підлягає державній експертизі.*

**КРОК 5.** Місцева рада приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

**КРОК 6.** Орган земельних ресурсів на основі рішення місцевої ради видає державний акт на право власності.

## ***8. Як здійснюється надання земельних ділянок працівникам соціальної сфери села?***

Відповідно до ч. 1 ст. 25 Земельного кодексу України **при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради**, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Абзацом 2 ч. 7 ст. 25 Земельного кодексу України встановлено, що розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій

## Право власності на земельну ділянку

---

культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

### **Зверніть увагу!**

***Відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 гектара.***

Таким чином, працівникам соціальної сфери можуть бути надані земельні ділянки у розмірі до 2,0 гектарів.

Надання земельних ділянок працівникам соціальної сфери села відбувається за загальним порядком безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, який визначений статтею 118 Земельного кодексу України.

Надання інших земельних ділянок для працівників соціальної сфери здійснюється на загальних підставах.



# Приватизація земельної ділянки

## Приватизація земельної ділянки

### 9. Порядок та строки приватизації земельної ділянки

Відповідно до чинного законодавства України кожен громадянин, який користується земельною ділянкою, має право на безоплатну її приватизацію у межах норм, визначених законом.

#### **Довідкова інформація!**

**Відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на приватизацію земельних ділянок в таких розмірах:**

- **для ведення фермерського господарства** — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
- **для ведення особистого селянського господарства** — не більше 2,0 га;
- **для ведення садівництва** - не більше 0,12 га;
- **для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах** — не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га;
- **для індивідуального дачного будівництва** — не більше 0,10 га;
- **для будівництва індивідуальних гаражів** - не більше 0,01 га.

#### **Зверніть увагу!**

**Громадянин України може отримати земельну ділянку у власність шляхом безоплатної приватизації тільки один раз по кожному виду користування у межах норм, визначених законом.**

Безоплатна приватизація земельної ділянки здійснюється за наступним порядком:

**КРОК 1.** Подання громадянином України до місцевої ради (якщо земельна ділянка знаходиться у межах населеного пункту) або районної адміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту) заяви про безоплатну передачу земельної ділянки у власність. У заяві зазначається площа та цільове призначення земельної ділянки. Площа не може перевищувати норм, визначених ст. 121 Земельного кодексу України.

**КРОК 2.** Прийняття рішення місцевою радою або районною державною адміністрацією щодо надання дозволу на розробку документації із землеустрою.

**Строк:** Місцева рада або районна державна адміністрація зобов'язана прийняти рішення у місячний термін.

**КРОК 3.** Звернення особи, що бажає приватизувати земельну ділянку, до землеупорядної організації та укладення договору з метою розробки документації із землеустрою.

## Приватизація земельної ділянки

**КРОК 4.** Розробка документації із землеустрою землепорядною організацією.

**Строк:** Визначається за домовленістю між замовником землепорядної документації та землепорядною організацією.

**КРОК 5.** Подання до місцевої ради або районної державної адміністрації розробленої документації із землеустрою.

**КРОК 6.** Прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та передачу земельної ділянки у власність

**Строк:** Місцева рада або районна державна адміністрація повинна прийняти рішення протягом двох тижнів.

### ***Зверніть увагу!***

***Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації даного права. А тому після отримання рішення про передачу у власність земельної ділянки і отримання державного акту на право власності на земельну ділянку необхідно здійснити реєстрацію такого права.***

***10. Чи можна сьогодні збільшити шляхом безкоштовної приватизації земельну ділянку площею 0,6 га, яку було отримано для ведення особистого селянського господарства до запровадження в дію чинного Земельного кодексу України?***

Безкоштовна приватизація земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства здійснюється в порядку та у межах, визначених Земельним кодексом України.

Для ведення особистого селянського господарства норми безоплатної передачі земельних ділянок встановлюються в розмірі **не більше двох гектарів** (ст. 121 Земельного кодексу України)».

Також частиною 3 статті 121 Земельного кодексу України передбачено, що розмір земельних ділянок, що передаються громадянину шляхом приватизації для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Окрім того, ч. 6 ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлено, що **громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм**, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

Таким чином, громадяни України мають право збільшити шляхом безоплатної приватизації для ведення особистого селянського господарства земельну ділянку до розміру, що становить не більше двох гектар.

У такому випадку безоплатна приватизація земельної ділянки буде здійснюватися за загальним порядком безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, що визначений статтею 118 Земельного кодексу України.

# Приватизація земельної ділянки

## 11. Чи можна і як приватизувати земельну ділянку, якою користуються понад 20 років?

Відповідно до ч. 1 ст. 344 Цивільного кодексу України набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Статтею 119 Земельного кодексу України передбачено право громадян набувати права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність). Так, громадяни, які **добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів**, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування.

### ***Майте на увазі!***

***Розмір земельної ділянки, яку може набути громадянин за давністю користування, визначається у межах встановлених ст. 121 Земельного кодексу України.***

Умовою набуття зазначеними суб'єктами такого права виступає добросовісне, відкрите і безперервне користування відповідною земельною ділянкою протягом 15 років.

Так, наприклад, добросовісне користування земельною ділянкою може бути пов'язане з оплатою земельного податку, поданням заяви на адресу уповноваженого органу про закріплення за громадянином цієї ділянки тощо. Відкрите користування земельною ділянкою передбачає, що інформація про таке користування була відома уповноваженим органам, але вони не порушували питання про самовільне використання даної земельної ділянки. Безперервне користування означає, що земельна ділянка не залишалася без користування та знаходилася постійно в експлуатації не менше 15 років.

Наявність у сукупності всіх зазначених умов породжує у громадянина право на звернення до місцевої ради або районної державної адміністрації з клопотанням про передачу відповідної земельної ділянки у власність або надання у користування.

Необхідно враховувати, що право на отримання земельної ділянки за давністю користування виникає лише **з моменту закінчення 15-річного строку** добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою.

### ***Зверніть увагу!***

***Верховний суд України у своєму листі від 29 жовтня 2008 року № 19-3767/0/8-08 визначив, що норма ст. 119 Земельного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року відповідно до п. 1 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України.***

Також майте на увазі, що право на земельну ділянку за давністю користування не виникає у громадян автоматично.

**Передача у власність земельної ділянки на підставі набувальної давності відбувається у порядку, визначеному для безоплатної передачі земельних ділянок у власність** (в порядку, визначеному ст. 118 Земельного кодексу України).

# Приватизація земельної ділянки

## **Зверніть увагу!**

***Відповідно до ст. 344 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.***

***Згідно ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникають з моменту державної реєстрації цих прав.***

Таким чином, особа, яка добросовісно, відкрито і безперервно буде користуватися земельною ділянкою понад 15 років та надалі, буде мати право набути її у власність за давністю користування після 1 січня 2017 року на умовах та у порядку, визначеному чинним законодавством України.

## **12. Який порядок приватизації земельних ділянок в садівничих та гаражних кооперативах?**

Статтю 22 Закону України «Про кооперацію» встановлено, що кооперативи придбавають земельні ділянки відповідно до Земельного кодексу України.

Відповідно до ст. 41 Земельного кодексу України земельні ділянки можуть надаватися безоплатно у власність гаражно-будівельним кооперативам у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

## **Зверніть увагу!**

***Розмір земельної ділянки, що може бути приватизована гаражно-будівельним кооперативом, Земельним кодексом України не встановлений, а визначається з урахуванням відповідних нормативних документів, насамперед, ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень».***

Садівничі кооперативи (садівницькі товариства) отримують земельні ділянки на підставі ст. 35 Земельного кодексу України. Відповідно до ч. 2 зазначеної статті юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення садівництва на умовах оренди.

## **Зверніть увагу!**

***Набуття прав на земельні ділянки кооперативами здійснюється саме як юридичними особами, а не окремо громадянами-членами кооперативу.***

В той же час, стаття 35 Земельного кодексу України передбачає можливість безоплатної передачі у власність садівницького товариства земель загального користування садівницького товариства.

## **До відома!**

***До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.***

## Приватизація земельної ділянки

Що стосується садівницького товариства (садівничого кооперативу), лише теоретично, враховуючи положення ст. 35 Земельного кодексу України, можна вважати, що для отримання у власність земель загального користування садівницьким товариством необхідно, щоб керівництво садівницького товариства (садівничого кооперативу) звернулося із заявою в місцеві органи влади з проханням про безоплатну передачу у власність земель загального користування, які знаходяться на території цієї організації. До заяви потрібно долучити: план кооперативу, довідку про його державну реєстрацію, статут, виписку з ЄДРПОУ. Крім того, слід підготувати протокол загальних зборів членів кооперативу з рішенням про звернення до органів влади з заявою щодо отримання у власність земель загального користування. Передача земель загального користування у власність садівничим кооперативам відбувається на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на землю. Власником цих земель після завершення приватизації стає власне кооператив як юридична особа.

### **13. Яким чином визначити розміри земельної ділянки біля приватного будинку, якщо в будинку два господаря, земля не розподілена та не приватизована?**

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

Відповідно до частини 4 зазначеної статті **при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.**

#### **Зверніть увагу!**

**До того часу, поки не будуть виділені частки земельної ділянки між двома власниками приватного будинку, останні мають рівні права щодо володіння і користування земельною ділянкою навколо будинку та користуються нею спільно.**

При приватизації земельної ділянки біля будинку власники будинку повинні узгодити між собою частки земельної ділянки, якою буде володіти кожен власник окремо, та визначити межі цих часток, якщо це можливо. У разі неможливості визначення частки за згодою сторін, дане питання підлягає вирішенню у судовому порядку.

### Оренда земельної ділянки.

#### **14. Яким на сьогоднішній день має бути розмір орендної плати за користування земельним паєм? Від чого він залежить?**

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю (земельний пай) встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

В той же час, законодавством України передбачено запровадження мінімального розміру орендної плати за користування земельною часткою (паєм).

Відповідно до п.1 Указу Президента від 2 лютого 2002 року № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» (зі змінами та доповненнями) було визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Пунктом 2.2. Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Держкомзему України від 17 січня 2000 року № 5 також визначено, що розмір орендної плати визначається за домовленістю між сторонами, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Базою для розрахунку мінімального розміру орендної плати є нормативна грошова оцінка землі. Вона зазначена в кожному сертифікаті на отримання земельної частки (паю).

#### **До відома!**

**Суцільна нормативно грошова оцінка земельних ділянок була проведена у 1995 - 1996 роках та затверджена обласними (районними) радами.**

Щоб визначити, якою є нормативна грошова оцінка земельної ділянки на сьогодні, її слід проіндексувати. Тобто, ту нормативну грошову оцінку, яка вказана в сертифікаті, необхідно помножити на коефіцієнт індексації за всі наступні роки або ж отримати в територіальному органі земельних ресурсів вже проіндексовану відповідну нормативну грошову оцінку. .

Отже, мінімальний розмір орендної плати в першу чергу буде залежати від розміру нормативної грошової оцінки земельної частки (паю) та індексу інфляції. Остаточний же розмір орендної плати буде залежати від домовленості орендодавця та орендаря.

## Оренда земельної ділянки

### **15. Як правильно порахувати, скільки зерна в якості орендної плати має отримати орендар, якщо розрахунок проводиться в натуральній формі?**

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про оренду землі» орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

У разі якщо договором оренди встановлено натуральну форму оплати, то обсяги, визначені в натуральній формі, слід перераховувати в грошову форму.

#### ***Зверніть увагу!***

***На сьогодні розмір орендної плати не повинен бути меншим за 3 % від нормативної грошової оцінки землі. Відповідно, вартість продукції, наданої у натуральній формі як оплата за користування земельною часткою (паєм), в грошовому еквіваленті не може бути меншою.***

Перерахунок обсягу продукції в грошову форму здійснюється в порядку, визначеному Постановою Кабінету Міністрів України від 23 квітня 1999 року № 672 «Про проведення перерахунку обсягів натуральної та відробіткової форм плати за оренду земельної частки (паю) у грошову».

Відповідно до зазначеної Постанови перерахунок обсягів натуральної форми плати за оренду земельної частки (паю) у грошову проводиться, виходячи з фактичної собівартості визначених договором видів продукції, яка склалася в господарстві за минулий рік.

Таким чином, щоб розрахувати обсяг зерна, який повинен надаватися орендодавцю орендарем за користування земельною часткою (паєм), необхідно розмір орендної плати в грошовій формі (що не повинен бути менше 3 % від нормативної грошової оцінки землі) перерахувати на кількість зерна, виходячи з тієї вартості зерна, яка склалася у минулому році.

### **16. У яких випадках і яким чином можна розірвати договір оренди земельної частки (паю), укладений на невизначений строк?**

Відповідно до ч. 2 ст. 763 Цивільного кодексу України **договір оренди (найму), укладений на невизначений строк, може бути розірваний на вимогу будь-якої із сторін у будь-який час за умови попередження у письмовій формі** другої сторони **за три місяці** до дати розірвання договору.

Визначений строк попередження — три місяці — передбачений для розірвання договорів щодо оренди нерухомого майна.

#### ***Зверніть увагу!***

***Договором оренди земельної частки (паю) може бути передбачений інший строк попередження сторони про розірвання договору оренди земельної частки (паю), аніж три місяці.***

У разі наявності у сторони бажання розірвати договір, укладений на невизначений строк, необхідно надати (надіслати) іншій стороні попередження про відмову від договору оренди та його розірвання обов'язково у письмовій формі.

## Оренда земельної ділянки

---

Крім того, варто мати на увазі, що чинним законодавством України встановлені граничні строки щодо договорів оренди земельних ділянок.

Так, відповідно до ч. 3 ст. 93 Земельного кодексу України, ст. 19 Закону України «Про оренду землі» визначено, що строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років.

У такому разі, якщо строк дії договору оренди у самому договорі не визначений, та у разі відсутності відмови від договору будь-якої із сторін до закінчення встановленого законом максимального строку, договір оренди припиняється зі спливом максимального строку (50 років).

Крім того, Типовим договором оренди земельної частки (паю), затвердженим наказом Держкомзему від 17.01.2000 N 5, взагалі не передбачено можливості укладання договору на невизначений термін (безстроково).



# Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки

## Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки

### 17. В яких випадках може виникнути реальна загроза визнання угод по придбанню земельних ділянок недійсними?

Відповідно до чинного законодавства України (ст. 215 Цивільного кодексу України) угода щодо відчуження земельної ділянки може бути визнана недійсною за наступних випадків:

1. коли зміст угоди суперечить чинному законодавству України;
2. у разі, якщо договір укладений особою, яка не мала права на укладення відповідного договору;
3. у разі, коли особа, що укладає договір, зазнає примусу щодо укладення договору;
4. у разі, коли договір не спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;
5. у разі, коли договір, що укладений батьками (усиновлювачами), суперечить правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

#### **Зверніть увагу!**

***Договір щодо придбання земельної ділянки може бути визнаний недійсним і в інших випадках, якщо одна із сторін або інша зацікавлена особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом. У такому випадку договір визнається недійсним у судовому порядку.***

Частиною 2 статті 132 Земельного кодексу України визначено умови, які повинен містити договір про перехід права власності на земельні ділянки, зокрема:

- назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Недотримання хоча б однієї умови, визначеної у зазначеній вище статті, на практиці досить часто стає реальною підставою для визнання угоди про перехід права власності на земельну ділянку недійсною.

#### **Довідка!**

***Визнання окремої частини угоди недійсною не має наслідком недійсності угоди в цілому, якщо можна припустити, що угода була б укладена і без включення до неї недійсної частини. У разі визнання угоди про перехід права власності на земельну ділянку недійсною в цілому кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цієї угоди, а в разі неможливості такого повернення – відшкодувати вартість того, що було одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.***

# Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки

Задля уникнення загрози визнання угоди про перехід права власності на земельну ділянку не-дійсною необхідно дотримуватися всіх умов, визначених чинним цивільним, господарським та земельним законодавством України щодо укладення таких договорів.

Крім того, при укладенні угод про перехід права власності на земельну ділянку бажаним є здійснити так званий «земельний аудит» земельної ділянки з метою визначення правомірності правовстановлюючих документів на земельну ділянку, уникнення можливості виникнення з боку інших осіб вимог щодо розірвання угоди про перехід права власності тощо. Такий земельний аудит повинен включати перевірку цільового призначення земельної ділянки, відповідності правовстановлюючих документів встановленій формі, перевірку походження земельної ділянки, оцінку можливості виникнення претензій з боку правоохоронних органів або інших осіб, перевірку наявних та запланованих обмежень в користуванні земельною ділянкою (зони санітарної охорони, водоохоронні зони тощо) та інше.

## *Довідкова інформація.*

*Постановою Пленуму Верховного суду України від 06 листопада 2009 року № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» надано роз'яснення щодо застосування судами законодавства при розгляді цивільних справ про визнання правочинів недійсними.*

## **18. У яких випадках договір купівлі-продажу земельної ділянки може бути визнаний неукладеним?**

Відповідно до вимог ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України договір вважається укладеним, якщо його сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Іншими словами, щоб договір вважався укладеним, необхідно:

1. дотримання сторонами необхідної форми договору;
2. досягнення сторонами договору згоди по всіх істотних умовах.

Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки є:

- умови про предмет договору (земельна ділянка з усіма її характеристиками – кадастровий номер, площа, цільове призначення тощо);
- умови, визначені статтею 132 Земельного кодексу України;
- умови, у відношенні яких за заявою хоча б однієї із сторін в обов'язковому порядку повинно бути досягнуто згоди.

У разі якщо сторонами не буде досягнуто згоди хоча б щодо однієї умови, зазначеної вище, договір буде вважатися неукладеним.

Також для укладення договору купівлі-продажу необхідно дотримуватися належної форми договору.

Відповідно до ч. 4 ст. 132 Земельного кодексу України **угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.**

Частиною 3 ст. 640 Цивільного кодексу України визначено, що **договір**, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, **є укладеним** з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а **в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації — з моменту державної реєстрації.**

# Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки

## ***Майте на увазі!***

***Пленум Верховного суду України у своїй Постанові від 06 листопада 2009 року № 9 «Про практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» зазначив, що вимога сторони в суді про визнання правочину (договору) неукладеним не відповідає можливим способам захисту цивільних прав та інтересів, передбачених законом. Суди мають відмовляти в позові з такою вимогою. У разі не укладення договору в суд можуть заявлятися лише вимоги, пов'язані з набуттям, збереженням переданого майна без достатньої правової підстави.***

## **19. Чи можна відчужити частину земельної ділянки без виділення її в натурі?**

Відповідно до частини 7 статті 126 Земельного кодексу України відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку може бути здійснено лише після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку. Якщо на одній земельній ділянці знаходяться дві і більше будівлі (споруди), одна з яких відчужується (ст. 120 Земельного кодексу України), укладання договору здійснюється після виділення частини земельної ділянки, на якій знаходиться ця будівля (споруда) в окрему земельну ділянку і отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку.

При відчуженні частини будинку (частки в праві власності), розміщеної на приватизованій земельній ділянці, – відчужується тільки частина земельної ділянки (або частка у праві власності на земельну ділянку). Виділення частки в окрему земельну ділянку в цьому випадку не допускається.

## ***Майте на увазі!***

***У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожен з цих ділянок.***

Для виділення частини земельної ділянки з метою її подальшого відчуження необхідно здійснити поділ земельної ділянки, що потребує виділення в натурі земельних ділянок, що утворюються внаслідок поділу, встановлення меж, складання кадастрового плану, присвоєння виділеним земельним ділянкам окремого кадастрового номера та отримання окремих державних актів на новостворену земельну ділянку.

Таким чином, відчуження частини земельної ділянки можливе або після виділення цієї частини в натурі і отримання правовстановлюючого документу – державного акту як на виділену частину, так і на частину, що залишається, або ж як продаж частки у праві власності на земельну ділянку і отримання державного акта на спільну часткову власність.

## **20. Які платежі сплачуються при відчуженні (нотаріальному посвідченні договору) громадянином присадибної ділянки, отриманої в порядку приватизації, іншій фізичній особі?**

Відповідно до ст. 657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

## Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки

Пунктом 172.4. статті 172 Податкового кодексу України визначено, що під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору.

Податковим кодексом України (пункт 172.1. статті 172) встановлено, що **дохід, отриманий платником податку від продажу не частіше одного разу протягом звітного податкового року земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.**

**У разі відсутності хоча б однієї умови, зазначеної у попередньому абзаці, дохід від продажу земельної ділянки оподатковується за ставкою 5 %.**

На нотаріусів покладені функції в частині контролю повноти сплати податку до бюджету перед посвідченням договорів та забезпечення надання відповідної інформації податковому органу. Копії платіжних документів про перерахування податку додаються до примірників посвідчених договорів.

Ціна в договорі купівлі-продажу земельної ділянки, що перебуває у приватній власності фізичних осіб, встановлюється за домовленістю сторін, але, з метою недопущення заниження реальної вартості земельної ділянки та й відповідно розміру державного мита, інших податків, передбачених чинним законодавством України, нотаріусу перед укладенням договору дарування, міни та при спадкуванні необхідно надати нормативну грошову оцінку, у інших випадках - звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

### **До відома.**

***Порядок проведення експертної грошової оцінки визначається Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV, Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531, та Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого Наказом Держкомзему України від 09 січня 2003 року № 2.***

Також відповідно до п. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» за посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, справляється **державне мито у розмірі 1 % від суми договору**, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

### **Зверніть увагу!**

***Справляння державного мита нотаріусами провадиться відповідно до Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, що затверджена Наказом Головної державної податкової інспекції України від 22 квітня 1993 року N 15.***

# Купівля-продаж, відчуження земельної ділянки

## **21. Що робити з відумерлою спадщиною сільським радам? Чи можна її продавати (передавати іншим громадянам)? Який механізм відчуження в таких випадках.**

Відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України 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.

Спадщина, що визнана судом відумерлою, за місцем її відкриття переходить у власність територіальної громади (тобто у комунальну власність).

Повноваження сільських рад щодо розпорядження земельними ділянками, в тому числі отриманими у комунальну власність у процесі визнання земельних ділянок відумерлою спадщиною, врегульовано Земельним кодексом України.

Зокрема, статтями 12, 122 Земельного кодексу України визначено, що до повноважень сільських рад у галузі земельних відносин належить серед іншого:

- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності.

Передача земельних ділянок комунальної власності (відумерлої спадщини) у власність або у користування громадянам та юридичним особам сільськими радами здійснюється за загальним порядком, визначеним Земельним кодексом України (Розділ IV).

### ***Майте на увазі!***

***Пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року, не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.***

***Із зазначеного слідує, що сільські ради не мають право передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність шляхом їх продажу, а виключно передавати в користування або ж безоплатно передавати у власність.***

### Заповіт, спадщина

#### 22. Які документи потрібно подати до нотаріуса, щоб оформити заповіт на земельну ділянку?

Документом, що підтверджує право спадкоємців на спадкове майно, є **свідоцтво про право на спадщину**, яке видається на ім'я кожного спадкоємця, що прийняв спадщину, після закінчення строку, встановленого для її прийняття.

**Для прийняття спадщини необхідно** звернутися до державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини та **подати заяву** на отримання спадщини. До заяви необхідно **додати свідоцтво про смерть спадкодавця**. Свідоцтво про смерть видає відділ РАЦСу на підставі лікарської довідки про смерть, яку можна отримати в лікарні (чи морзі).

Відповідно до статті 1221 Цивільного кодексу України місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця. Якщо місце проживання спадкодавця не відоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна — місцезнаходження основної частини рухомого майна.

При цьому необхідно мати на увазі, що часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою.

#### ***Зверніть увагу!***

***Відповідно до ст. 1270 Цивільного кодексу України загальний термін для прийняття спадщини становить 6 місяців і розпочинається з дня відкриття спадщини.***

Після закінчення терміну для отримання спадщини у спадкоємця виникає право на отримання свідоцтва про право на спадщину.

Цивільний кодекс України встановлює обов'язок спадкоємця, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, звернутись до нотаріуса за видачею на його ім'я свідоцтва про право на спадщину на таке майно, а також зареєструвати право на спадщину в органах, які здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна.

**Для отримання свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусу необхідно подати наступні документи:**

- Заповіт (якщо такий є).
- Правовстановлюючий документ, який підтверджує право власності спадкодавця на земельну ділянку.
- Державний акт про право власності на земельну ділянку, що спадкується.
- Витяг з Державного реєстру земель (якщо він є)
- Документ, що посвідчує особу — набувача земельної ділянки (паспорт).
- Ідентифікаційний номер.

На основі даних документів нотаріусом буде видано свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку. При видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріус також повертає державний акт про право власності на земельну ділянку та проставляє на цьому акті від-

## Заповіт, спадщина

---

мітку про перехід права власності згідно вимог постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку».

### **Зверніть увагу!**

***Статтею 1299 Цивільного кодексу України визначено, що якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, спадкоємець зобов'язаний здійснити його державну реєстрацію. Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав. А тому, після отримання Свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, необхідно звернутися до районного органу земельних ресурсів для проведення реєстрації права на земельну ділянку.***

### Земельний сервітут

#### **23. Чи передбачене відображення земельного сервітуту у державному акті на право власності на земельну ділянку та який порядок обчислення плати за встановлення земельного сервітуту?**

Форма державного акту на право власності на земельну ділянку затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 зі змінами, внесеними Постановою від 12 листопада 2008 року № 1019.

Дана форма державного акту не передбачає можливості відображення земельного сервітуту та внесення відомостей про наявність земельного сервітуту безпосередньо в форму державного акту.

#### ***Зверніть увагу!***

***Відповідно до ст. 100 Земельного кодексу України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації. А тому при укладенні договору чи встановленні сервітуту з інших підстав, визначених чинним законодавством України, відображення земельного сервітуту доцільно здійснюватися схематично на кадастровому плані земельної ділянки, який є додатком до укладеного договору сервітуту чи іншого документу, яким встановлено сервітут, що підлягає обов'язковій державній реєстрації.***

Відповідно до ч. 3 ст. 101 Земельного кодексу України власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Таким чином, чинне законодавство України не встановлює порядку обчислення плати за встановлення земельного сервітуту, а тому **розмір плати за встановлення земельного сервітуту та порядок здійснення оплати вирішується за домовленістю сторін.**



# Межові спори

## Межові спори

### 24. На кого покладено вирішення межових спорів (спори за розмір земельної ділянки, межі) в межах міста (села)?

Питання вирішення земельних спорів, в тому числі тих, що стосуються розміру земельних ділянок, встановлення меж земельних ділянок регулюються Главою 25 Земельного кодексу України.

Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України **до органів, що мають право вирішувати земельні спори належать:**

- суди;
- органи місцевого самоврядування;
- органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

**Суди** вирішують земельні спори з приводу:

- володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб;
- спори щодо розмежування території сіл, селищ, міст, районів та областей.

**Органи місцевого самоврядування** вирішують земельні спори **в межах населених пунктів** щодо:

- меж земельних ділянок, що перебувають у власності та користуванні громадян;
- дотримання громадянами правил добросусідства;
- розмежування меж районів у містах.

#### **До відома!**

**Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.**

#### **Майте на увазі!**

**Відповідно до ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. А тому при виникненні будь-яких межових спорів, навіть не звертаючись до органу місцевого самоврядування, особа має право звернутися безпосередньо до суду для захисту своїх прав та інтересів. Дану позицію підтвердив у своїй Постанові від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» Пленум Верховного суду України та визначив, що справи за спорами про межі земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян-заявників підлягають розгляду місцевими судами незалежно від того, розглядалися вони попередньо органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи ні.**

Таким чином, вирішення межових спорів (спори за розмір земельної ділянки, межі) в межах міста (села) здійснюється органами місцевого самоврядування та судом.

Порядок вирішення межових спорів судами визначається відповідно процесуальним законодавством України.

Розгляд та вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування здійснюється у порядку, визначеному статтями 159-161 Земельного кодексу України, та в загальному має такий вигляд:

1. Особа для вирішення земельного спору повинна подати до органу місцевого самоврядування (міської, сільської, селищної ради) заяву.
2. Орган місцевого самоврядування за участю зацікавлених осіб у термін 1 місяць розглядає подану заяву.
3. Орган місцевого самоврядування приймає рішення щодо поданої заяви та визначає порядок, як слід виконати дане рішення.
4. Сторони спору отримують рішення місцевого органу самоврядування протягом 5 днів з моменту його прийняття.
5. Виконання рішення здійснює орган, що прийняв рішення — орган місцевого самоврядування.

**Зверніть увагу!**

***Рішення органу місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Виконання його може бути призупинене у разі оскарження даного рішення однією із сторін у суді.***

# Земельний податок

## Земельний податок

### 25. Які категорії громадян мають пільги по сплаті земельного податку?

Порядок сплати земельного податку, його розміри, а також можливість надання пільг по сплаті земельного податку визначений в Розділі XIII Податкового кодексу України.

Так, статтею 281 Податкового кодексу України визначено категорії фізичних осіб, які мають право на пільги щодо сплати земельного податку, та надано перелік видів земельних ділянок та їх розмір, щодо яких зазначені категорії фізичних осіб мають право скористатися пільгами.

#### **I До категорій фізичних осіб, які звільняються від сплати земельного податку належать:**

- інваліди першої і другої групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

#### **II Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для зазначених вище категорій фізичних осіб, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах таких граничних норм:**

- для ведення особистого підсобного господарства — у розмірі не більш як 2 га;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах — не більш як 0,25 га, в селищах — не більш як 0,15 га, в містах не більш як 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва — не більш як 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більш як 0,01 га;
- для ведення садівництва — не більш як 0,12 га.

Також від сплати земельного податку звільняються на період дії фіксованого сільськогосподарського податку власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку.

#### ***До відома!***

***Для отримання пільги щодо сплати земельного податку фізична особа має подати до органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки заяву про надання пільги та документи, що посвідчують право такої особи на пільгу (паспорт, посвідчення ветерана війни тощо).***

Крім того, пунктом 284.1. статті 284 Податкового кодексу України визначено, що міські, селищні та сільські ради можуть встановлювати пільги щодо земельного податку, який сплачується на відповідній території у вигляді часткового звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку. Такі пільги надаються лише за рахунок коштів, що зараховуються до відповідних місцевих бюджетів.

# Зміна цільового призначення земельної ділянки

## Зміна цільового призначення земельної ділянки

### 26. Яка процедура зміни цільового призначення земельної ділянки?

Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок з ініціативи громадян та юридичних осіб визначено в Постанові Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб».

Відповідно до цієї постанови для зміни цільового призначення земельної ділянки її **власник має подати заяву (клопотання)** про надання дозволу на підготовку **проекту відведення земельної ділянки**:

- до сільської, селищної, міської ради (якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту), або
- до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту).

До заяви (клопотання) власник додає такі документи:

1. копію державного акта на право власності на земельну ділянку;
2. громадянин — власник земельної ділянки — копію паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання);
3. довідку з районного(міського) відділу земельних ресурсів та з районного(міського) відділу архітектури й будівництва про встановлені обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки та земельні сервітути;
4. обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

Сільська, селищна, міська рада або районна державна адміністрація розглядає заяву (клопотання) й документи, що додаються, та приймає рішення про надання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки.

При цьому **для зміни цільового призначення земельної ділянки необхідно розробити проєкт відведення земельної ділянки.**

Для підготовки проєкту відведення земельної ділянки особа, зацікавлена в зміні цільового призначення земельної ділянки, має укласти з землевпорядною організацією договір на складання проєкту відведення земельної ділянки. Такою землевпорядною організацією може бути будь-яка державна чи приватна землевпорядна організація, яка має ліцензію на виконання землевпорядних та землеоціночних робіт та ліцензію на виконання геодезичних робіт.

#### **Зверніть увагу!**

**Нововиготовлений проєкт відведення земельної ділянки обов'язково погоджується з:**

- **органом земельних ресурсів;**
- **природоохоронним органом;**
- **санітарно-епідеміологічним органом;**
- **органом містобудування й архітектури;**
- **органом охорони культурної спадщини.**

## **Зміна цільового призначення земельної ділянки**

---

Після отримання зазначених погоджень замовник подає погоджені проектні матеріали до відповідного органу влади (міської ради або районної державної адміністрації) для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Міська рада або районна держадміністрація розглядає подані проектні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Рішення сільської, селищної, міської ради або відповідного органу виконавчої влади про зміну цільового призначення земельної ділянки є підставою для оформлення державного акта на право власності на земельну ділянку зі зміненим цільовим призначенням.

## Землеустрій

**27. В яких випадках необхідно замовляти документацію із землеустрою, а в яких випадках проект відведення земельної ділянки.**

Законом України «Про землеустрій» визначено, що **документація із землеустрою** — це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Відповідно до ст. 25 зазначеного Закону документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації. **До видів документації із землеустрою належать:**

- загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель;
- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- **проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;**
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку та інші.

**Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі надання, передачі, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок.**

В той же час, статтею 123 ЗКУ та пунктом 2 Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року №677, визначено випадки, за яких розробка проекту відведення не вимагається. Так, **проект відведення земельної ділянки не розробляється у разі, коли:**

- земельна ділянка, межі якої визначено в натурі (на місцевості), надається у користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення;
- земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, або передається у користування за договорами оренди, сервітуту, сеперфіцію, емфітевзису без зміни її меж та цільового призначення;
- земельна ділянка придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів).

В таких випадках достатньо розробляти технічну документацію із землеустрою.

### **Довідка.**

**У відповідності до Закону України „Про землеустрій”, виділяють наступні види технічної документації:**

- **технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);**
- **технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.**

# Землеустрій

## **28. Яким повинен бути мінімальний розмір земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку?**

Перш за все слід зазначити, що розміри земельної ділянки для обслуговування житлового будинку встановлюються у кожному окремому випадку, враховуючи низку критеріїв.

Так, в частині 4 статті 42 Земельного кодексу України визначено, що **розміри** та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, **визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землепорядної документації.**

В Постанові Пленуму Верховного суду України від 16.04.04 № 7 зазначено, що розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм, правил тощо.

### **Довідкова інформація.**

***Критерії визначення розмірів земельних ділянок, необхідної для обслуговування житлових будинків, та порядок визначення розмірів містяться в ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правилах планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173.***

Згідно з державними будівельними нормами ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розміщення об'єктів будівництва на земельних ділянках регламентується такими вимогами: відстань до бічної межі ділянки від найбільш виступної конструкції стіни повинна становити **не менше 1 м**. При цьому повинно бути забезпечене влаштування необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть стіканню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок.

Таким чином, визначення розміру земельної ділянки для обслуговування житлового будинку необхідно здійснювати на підставі чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм, правил, враховуючи у кожному окремому випадку відповідні критерії розміщення житлового будинку, його характеристики, проектну документацію міста, району міста тощо, але в будь-якому випадку такий розмір не може бути меншим, ніж один метр до бічної межі ділянки від найбільш виступної конструкції стіни будівлі.

## **29. Які є норми (відстань) для розташування біля житлового будинку паркана, вигрібної ями, сараю.**

### **I. Норми для розташування сараю.**

Сарай — нежитлове господарське підсобне приміщення, що може використовуватися як побутове, складське приміщення, для розміщення худоби тощо.

Норми розміщення господарських будівель біля житлового будинку визначаються в Державних будівельних нормах «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»

360-92, затверджених наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 17 квітня 1992 року № 44.

Так, у містах і селищах міського типу на присадибних ділянках при дотриманні санітарних протипожежних і будівельних норм можуть бути розміщені господарські будівлі. Господарські будівлі для утримання худоби, інших тварин і птиці допускаються в селищах міського типу, а також у міських районах садибного житлового будівництва, де згідно з нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування та державного нагляду дозволено їх утримання. Розташування цих будівель на присадибних ділянках слід виконувати відповідно до місцевих правил забудови для сільських населених пунктів.

Розміщення господарських будівель по лінії забудови з житловими будинками не допускається. Відстань між житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами слід приймати відповідно до санітарних норм, що наведені нижче, але не менше протипожежних норм.

Будівлі та споруди	Господарські будівлі
	сараї для худоби,свійських тварин та птахів,площею до 50 кв. м (відстань, м)
Житлові будинки та літня кухня	15
Питний колодезь	20

## II. Норми для розташування вигрібної ями.

Державними санітарними нормами та правилами утримання територій населених місць, затвердженими Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17 березня 2011 року № 45 (Наказ набирає чинності з 01 січня 2012 року) визначено, що **вигрібна яма (вигріб)** — це інженерна споруда у вигляді поглиблення в землі, виконана з водотривкого матеріалу, призначена для збирання та зберігання рідких відходів, наземна частина якої обладнана щільно прилягаючою кришкою та решіткою для відокремлення твердих відходів.

Відповідно до п. 2.22. вказаних Державних санітарних норм вигреби повинні бути віддалені від меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м.

Місце розміщення вигребу на присадибній ділянці та відстань від нього до власного житлового будинку визначає власник цього будинку з додержанням правил добросусідства.

Спірні питання щодо місць розміщення вигребів на території присадибної ділянки розглядаються у порядку вирішення земельних спорів згідно з законодавством.

В умовах нецентралізованого водопостачання вигреби на території присадибної ділянки повинні бути віддалені від індивідуальних колодезів і каптажів джерел на відстань не менше 20 м, при цьому відстань від вигребів до громадських колодезів і каптажів джерел повинна бути не менше 50 м. При цьому слід враховувати напрямок схилу ділянки.

## II. Норми для розташування паркану.

Згідно з п.3.19\* ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» поверховість забудови, граничні розміри житлових будинків, площа забудови, вимоги до господарських будівель, їх складу, **огорожі ділянок**, благоустрою території **встановлюються місцевими правилами забудови**. Розроблення таких правил та їх затвердження здійснюється відповідно до норм Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності».



## Землеустрій

---

У разі, якщо через відсутність таких правил питання огорожі ділянок залишається неврегульованим, внаслідок чого можуть виникати конфлікти з питання влаштування парканів, їх конструкцій, для вирішення конкретної ситуації можуть застосовуватись положення Земельного кодексу України щодо добросусідства. В той же час, слід враховувати, що в будь-якому випадку, огорожа присадибної ділянки не повинна виступати за червону лінію вулиці.