

**Рівненська обласна громадська організація  
"КОМІТЕТ ВИБОРЦІВ УКРАЇНИ"**

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ:  
НАБУТТЯ, КОРИСТУВАННЯ,  
ВІДЧУЖЕННЯ**

**Рівне 2012**

*Метою видання цієї брошури є поліпшення правової обізнаності мешканців сіл і міст Рівненщини та Львівщини в питаннях реалізації та захисту власних прав на землю.*

*В книзі у формі «питання-відповідь» розповідається про існуючі в Україні способи набуття права власності на землю, особливості сучасних процедур оформлення та переоформлення громадянами тих чи інших прав на земельні ділянки, дається характеристика можливостей використання власниками своєї землі, розглядаються практичні особливості захисту прав на землю та ін.*

*Брошура видана за проектом „Правова обізнаність – ключ до ефективної реалізації права власності на землю”, який виконується Рівненською обласною громадською організацією „Комітет виборців України” (член Коаліції у сфері захисту права власності) в співпраці з Регіональним громадським БФ „Право і демократія” (м. Львів) у рамках проекту „Доступ до правосуддя та правової обізнаності в Україні „Правова країна”, що втілюється Менеджмент Системс Інтернешнл (MSI) завдяки підтримці Агентства США з міжнародного розвитку (USAID).*

*Видання розраховане на сільських жителів Рівненської та Львівської областей. Але може бути корисним і для більш широкого кола читачів.*

#### **Колектив авторів:**

**Микола Глотов**, керівник центру права Рівненської обласної громадської організації «Комітет виборців України», адвокат – *вступ, розділ I, §1 розділу II (у співавторстві з В. Горбенком), §5 розділу II, розділ VI (у співавторстві з В. Горбенком), §1, §4 розділу V (у співавторстві з В. Горбенком), розділ VII, зразок документа №5, заг. ред. книги.*

**Мирослава Примак**, юрист центру права Рівненської обласної громадської організації «Комітет виборців України» в м. Рівне – *§2, 3 розділу II, §4 розділу II (у співавторстві з В. Горбенком), §6 розділу II, розділ III, зразки документів №1, 2, 6, корисні контакти.*

**В'ячеслав Горбенко**, юрист Сарненського відділення центру права Рівненської обласної громадської організації «Комітет виборців України» в м. Сарни – *§1 розділу II (у співавторстві з М. Готовим), §4 розділу II (у співавторстві з М. Примак), розділ IV, §1 розділу V (у співавторстві з М. Готовим), § 2, 3 розділу V, §4 розділу V (у співавторстві з М. Готовим), розділ VI (у співавторстві з М. Готовим), зразки документів №3, 4.*

#### *Літературний редактор:*

**Святослав Дубов** – керівник інформаційного відділу Рівненської обласної громадської організації «Комітет виборців України».

Книгу підготовлено на основі діючого законодавства станом на 08 червня 2012 року.

*Видання цієї брошури стало можливим завдяки підтримці американського народу, що була надана через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) та Менеджмент Системс Інтернешнл (MSI). Зміст даної брошури є виключно відповідальністю РОГО КВУ та не обов'язково відображає погляди USAID, MSI та уряду США.*

Здано до набору 12.06.2012, підписано до друку 15.06.2012, друк офсетний.  
Формат 60x84 1/16, гарнітура Times New Roman Cyr. Наклад 3 тис. прим.  
Віддруковано ФОП Лапсюк В. А. Св. ВОО № 735606 від 09.02.2001 р.  
33016, м. Рівне, вул. Шухевича, 18/89. Тел.: 23-17-09.

## ЗМІСТ

<b>ВСТУПНЕ СЛОВО</b> .....	4
<b>Розділ I. ОСОБЛИВОСТІ ВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ</b> .....	6
<b>Розділ II. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА ЙОГО ОФОРМЛЕННЯ</b>	
§1. Способи набуття права власності на земельну ділянку .....	9
§2. Безоплатне отримання земельної ділянки .....	11
§3. Оформлення права власності на земельну частку (пай) .....	18
§4. Набуття права власності на земельну ділянку на підставі договору.....	19
§5. Набуття права власності на земельну ділянку через участь у земельних торгах .....	27
§6. Оформлення права власності на успадковану земельну ділянку .....	35
<b>Розділ III. ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР</b> .....	40
<b>Розділ IV. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА МОЖЛИВОСТІ ЙОГО ЗМІНИ</b> .....	44
<b>Розділ V. ВИКОРИСТАННЯ ВЛАСНИКОМ СВОЄЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ</b>	
§1. Особливості дотримання правил добросусідства .....	49
§2. Передача земельної ділянки в оренду .....	50
§3. Інші можливості використання чужої земельної ділянки .....	58
§4. Обов'язки власника земельної ділянки .....	60
<b>Розділ VI. ПОЗБАВЛЕННЯ ОСОБИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ</b> .....	64
<b>Розділ VII. ОСОБЛИВОСТІ ЗАХИСТУ ВЛАСНИКОМ СВОЇХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ</b> .....	68
<b>ДОДАТКИ</b>	
§1. Зразки документів .....	71
§2. Корисні контакти .....	82
<b>Список використаної/Рекомендованої літератури</b> .....	86

## **ВСТУПНЕ СЛОВО**

У статті 14 Конституції основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, в Україні визнається земля. На ній кожен з нас живе, завдяки родючим властивостям її ґрунтів отримує продукти харчування. Сучасне життя більшості людей без землі просто неможливо уявити.

Вітчизняне законодавство гарантує українцям право не лише користуватися певними частками землі, але й бути їх власниками. Проте кожен, хто є власником земельної ділянки, повинен знати свої права та обов'язки в цій сфері, шляхи їх здійснення, аби не втратити цієї безцінної власності. Той же, хто хоче стати власником землі, вправі знати, як це зробити швидко і правильно, щоб у подальшому мати юридичні гарантії захисту свого права на неї.

Саме тому ця книга покликана зорієнтувати читача в питаннях: куди і до кого при потребі реалізації або захисту власних прав на землю в тій чи іншій ситуації звернутися, за якою процедурою, які для цього потрібні документи, в які строки має відбуватися вирішення питання, тощо.

В брошурі ви не знайдете відповіді на всі можливі запитання, які у вас можуть виникати стосовно землі впродовж життя. Та завдяки наявній у ній інформації все ж зможете ліпше орієнтуватися в найбільш типових ситуаціях, у яких можете опинитися. Адже в цій книзі в формі «питання-відповіді» вміщені правові роз'яснення із земельних питань, які найчастіше виникають у громадян під час реалізації та захисту свого права власності на землю. Для більшої практичної користі брошури до неї додані зразки документів, корисні контакти (поштові адреси і телефони), список рекомендованої літератури.

Шановні читачі! Сподіваємося, що ця книга з наявною в ній інформацією стане вам у нагоді та сприятиме реалізації і захисту власних прав на землю.

Якщо в цій брошурі ви отримали відповіді не на всі запитання, які цікавлять, то за додатковою інформацією можете звернутися до фахівців нашої організації.

Зокрема, безоплатні консультації з будь-яких правових питань можна отримати у відділеннях центру права організації в містах Рівне і Сарни, які працюють за такими адресами:

**центр права в Рівному:**

*вул. Короленка, 6, 1 поверх, каб. 4-5. Тел.: (0362) 26-38-47, 26-39-43;*

**центр права в Сарнах:**

*вул. Суворова, 8. Тел.: (03655) 2-10-34.*

**Дні прийому громадян:** вівторок та четвер з 10:00 до 17:00.

*Прийом проводиться за попереднім записом.*

Крім того, додаткову інформацію щодо власних прав, механізмів їх реалізації, змін у законодавстві ви можете дізнатися на веб-сайті нашої організації: **[www.cvu.com.ua](http://www.cvu.com.ua)**

веб-сайті Всеукраїнської громадської організації «Комітет виборців України»: **[www.cvu.org.ua](http://www.cvu.org.ua)**

Ознайомитись з текстами нормативних актів можна на сайті Верховної Ради України: **[www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)**

Дізнатися про Коаліцію у сфері захисту права власності та Проект USAID «Доступ до правосуддя та правової обізнаності в Україні «Правова країна» ви можете на веб-сайті:

**[www.pravovakrayina.org.ua](http://www.pravovakrayina.org.ua)**

*Зауваження та пропозиції щодо змісту та форми поданого в книзі матеріалу просимо надсилати на поштову адресу організації: 33028, м. Рівне-28, а/с 80.*

**Розділ I.  
ОСОБЛИВОСТІ ВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ**

Після здобуття Україною в 1991 році незалежності відносини в земельній сфері зазнали відчутних змін. Зокрема, на законодавчому рівні було закріплено можливість не лише держави, а й окремих громадян бути власниками землі.

На сьогодні ключові засади володіння землею в Україні закріплені в нормах Конституції та Земельного кодексу України.

***Що таке право власності та в чому полягає його суть?***

Правом власності вважається право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Особа, яка є власником, може володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном. Тобто, вона вважається власником тоді, коли в сукупності володіє всіма трьома правовими можливостями. Якщо пояснити значення кожної з них, то виходить, що:

володіти – це юридична можливість фактично впливати на річ;

користуватися – це юридична можливість власника видобувати споживчі властивості речі. Наприклад, користуватись земельною ділянкою власник може шляхом вчинення фактичних дій (посіяти на ній пшеницю, посадити картоплю, обробляти їх та зібрати врожай тощо) та юридичних дій (передавати її в оренду і від цього отримувати прибутки або ін.);

розпоряджатися – це юридична можливість власника визначати фактичну (використовувати її чи ні) і юридичну (продати, подарувати чи відмовитись від прав на неї) долю речі.

Варто відзначити, що коли йдеться про юридичні можливості користуватися і розпоряджатися землею, то вони є обмеженими. Зокрема, це пов'язано з тим, що земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Тому в законодавстві передбачені певні обмеження щодо користування і розпорядження землею, які направлені на її збереження в природному та придатному для використання стані.

*/ст. 14 Конституції України; ст. 316, ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України/*

***Чим право власності відрізняється від інших прав, які передбачають можливості володіння землею в Україні?***

Право власності на землю включає в себе можливості не лише володіти і користуватися земельною ділянкою, але й розпоряджатися нею (наприклад, подарувати, продати чи обміняти). Натомість всі інші права є фактично правами користування. Адже особі, яка має право постійного

користування земельною ділянкою, оренди земельної ділянки, земельного сервітуту, користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфiцiй), надається лише можливість володіти і користуватись земельною ділянкою без права розпорядження нею.

*/Гл. 14 - 16-1 Земельного кодексу України; с. 122, 220;*

*А.М. Мірошніченко. Земельне право України:*

*Навчальний посібник/*

***На яку територію в межах земельної ділянки поширюється право власності на землю?***

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

*/ч. ч. 2, 3 ст. 79 Земельного кодексу України/*

***Хто може бути власником землі в Україні?***

В Україні власниками землі можуть бути:

- 1) фізичні особи (громадяни України, особи без громадянства, іноземці);
- 2) юридичні особи України – це підприємства, установи, організації, засновані громадянами України або юридичними особами України;
- 3) іноземні юридичні особи;
- 4) спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб;
- 5) держава Україна;
- 6) іноземні держави та міжнародні організації;
- 7) територіальні громади.

Громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава Україна можуть бути власниками земель як сільськогосподарського, так і не сільськогосподарського призначення. Однак, на період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена в разі успадкування земельних ділянок за законом. До 1 січня 2013 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

Водночас землі сільськогосподарського призначення не можуть

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Ці особи можуть набувати права власності лише на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в передбачених Земельним кодексом випадках.

Проте, є випадки, коли особи, які не можуть бути власниками землі сільськогосподарського призначення, ними стають у зв'язку з отриманням їх у спадок. Як діяти в такому випадку, йтиметься у відповіді на наступне питання.

*/ч. 5 ст. 22, ст. 80, ч. 2 ст. 81, ч. 2 ст. 82, ст. 85, п. п. 13, 14 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України; ст. 374 Цивільного кодексу України/*

### **Які права має власник земельної ділянки?**

Власник земельних ділянки має право:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину. Та на час написання брошури лишається діючою заборона купувати і продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, іншим чином відчужувати (наприклад, дарувати) земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї). Дозволяється лише передача таких ділянок у спадщину, обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону, а також вилучення (вкуп) земельної ділянки для суспільних потреб. Передбачається, що зняття такої заборони відбудеться не раніше 1 січня 2013 року і лише за умови набрання чинності закону про ринок земель;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Та, крім прав, власник земельної ділянки має ще й певні обов'язки. Їх перелік та характеристика наведені в окремому параграфі 4 розділу V цієї брошури.

*/ч. 1 ст. 90, п. 15 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України/*



**Розділ II.  
ОТРИМАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ  
ТА ЙОГО ОФОРМЛЕННЯ**

**§ 1. Способи набуття права власності на земельну ділянку**

Право власності на землю, яке гарантоване Конституцією, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Чинний Земельний кодекс України передбачає низку способів набуття права власності на землю, які дозволяють у визначених випадках громадянам й іншим особам ставати власниками.

***Які є способи отримання (набуття) права власності на земельну ділянку?***

Сучасне законодавство передбачає такі способи отримання права власності на земельну ділянку, як приватизація, укладення договорів купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Детальніше про кожен з таких способів розповідається в наступних параграфах цього розділу книги.

Зауважимо, що поряд з наведеними вище способами Земельний кодекс України передбачає також набуття права власності на земельну ділянку за давністю користування.

*/Розділ IV Земельного кодексу України/*

***Якими документами підтверджується право власності на земельну ділянку?***

<b>Способи набуття права власності на земельну ділянку</b>	<b>Документи, які підтверджують право власності на земельну ділянку</b>
<b><i>Приватизація</i></b>	Державний акт на право власності на земельну ділянку
<b><i>Оформлення спадщини</i></b>	Свідоцтво про право на спадщину
<b><i>Укладення договору</i></b>	Договір купівлі-продажу
	Договір дарування
	Договір міни
	Договір ренти
	Договір довічного утримання (догляду)
	Спадковий договір

*/ч. ч. 1, 2 ст. 126 Земельного кодексу України/*

***Чи можна оформити право власності, якщо особа немає ніяких документів на землю, хоча обробляє її з 1994 року?***

Право на земельну ділянку на підставі набувальної давності згідно зі статтею 119 Земельного кодексу України (ЗКУ) мають громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю ділянку. Такі громадяни можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в користування.

*/ч.1 ст.119 Земельного кодексу України/*

### ***Який порядок отримання земельної ділянки у власність за набувальною давністю?***

Громадянин може звернутися до сільської ради, особисто написавши письмову заяву. В заяві, крім свого прізвища, імені, по батькові, адреси власного місця проживання, слід чітко вказати розмір ділянки та строк її використання, а також прохання до місцевої ради прийняти рішення про передачу цієї земельної ділянки у власність за набувальною давністю. Обов'язковим є також підписання такої заяви із зазначенням дати її подання.

**Увага!** Заяву радимо подавати особисто або ж надсилати поштою рекомендованим листом.

Надсилаючи заяву поштою, варто собі залишити її копію та оригінал поштової квитанції про відправку листа.

Якщо заява подається особисто працівнику ради, то треба просити працівника, який відповідає за прийом заяв, на її копії проставити відмітку про отримання.

Рада повинна розглянути заяву на черговій сесії (як правило, протягом місяця) та прийняти рішення по суті питання: або надати землю у власність чи користування за набувальною давністю, або відмовити в наданні. Про результати розгляду заяви та прийняте рішення громадянина-заявника зобов'язані повідомити.

*/ст. 119 Земельного кодексу України;*

*ст. 5 Закону України №393/96-ВР/*

### ***Сільська рада прийняла рішення про відмову в наданні у власність земельної ділянки за набувальною давністю. Чи можна через суд оформити своє право на землю за давністю користування?***

На жаль, на сьогодні – ні. Адже в судовій практиці стаття 119 Земельного кодексу України не застосовується. Стаття 119 Земельного кодексу щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року (відповідно до пункту 1 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу). Це означає, що, оскільки Земельний кодекс України набув чинності з 1 січня 2002 року, то і 15-річний строк набувальної давності має відраховуватися саме з цієї дати.

*/п. 3 Листа Верховного Суду України №19-3767/0/8-08/*

## §2. Безоплатне отримання земельної ділянки

Громадяни України мають право безоплатно набувати у приватну власність землю для різних потреб. Зокрема, стати власником можна завдяки її приватизації.

### *В яких випадках громадянин може отримати у власність земельну ділянку безоплатно?*

Законодавство передбачає можливості і процедури безоплатного отримання громадянином земельної ділянки у власність в разі приватизації ділянки:

1) наданої у власність за рішенням місцевої ради (якщо земельна ділянка знаходиться в межах села, селища, міста) чи райдержадміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами села, селище, міста) для певних потреб;

2) раніше наданої у користування за рішенням місцевої ради (якщо земельна ділянка знаходиться в межах села, селища, міста) чи райдержадміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами села, селище, міста) для певних потреб;

3) якою після проведення приватизації державного майна користувалося державне чи комунальне сільськогосподарське підприємство, установа або організація, якщо особа є її працівником або пенсіонером з числа працівників цього підприємства.

*/ст. 14 Конституції України;  
ст. 116 Земельного кодексу України/*

### *Який порядок дій з оформлення права власності на земельну ділянку, що раніше була надана для обслуговування житлового будинку?*

Якщо земельна ділянка, що знаходиться біля будинку, надана лише в користування, то в приватну власність її можна оформити, діючи в такій послідовності:

**Крок 1.** Написати заяву до місцевої ради чи районної державної адміністрації за місцезнаходженням земельної ділянки про приватизацію земельної ділянки.

**Крок 2.** До заяви долучити технічні матеріали та документи, що підтверджують розмір земельної ділянки.

**Крок 3.** Через місяць після здачі заяви – отримати рішення місцевої ради/державної адміністрації про приватизацію земельної ділянки.

**Крок 4.** Укласти договір на виготовлення технічної документації зі складання державного акту на право власності на земельну ділянку із землевпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію.

**Крок 5.** В територіальному органі земельних ресурсів

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

(Держземагентства) отримати державний акт та зареєструвати право власності на земельну ділянку.

*/п. «а» ч.3 ст. 116, ч. ч. 1, 2 ст. 118, 125  
Земельного кодексу України; Закон України №1952-IV;  
Інструкція, затв. наказом Держкомзему України №43;  
Тимчасовий порядок, затв. наказом Держкомзему України №174;  
Порядок, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

**Що відноситься до «технічних матеріалів чи інших документів», які додаються до заяви про приватизацію земельної ділянки?**

Технічними матеріалами та документами, що підтверджують розмір земельної ділянки, є насамперед дані бюро технічної інвентаризації, документи, що посвідчують права на землю (договір оренди, державний акт на право користування земельною ділянкою, витяги з реєстрових, господарських, земельно-шнурових книг тощо). Також, за наявності, цими документами є технічна документація із землеустрою або проект відведення земельної ділянки.

Як «технічні матеріали та документи, що підтверджують розмір земельної ділянки» в розумінні ч. 2 ст. 118 Земельного кодексу України використовується також технічна документація, спеціально розроблена для визначення розміру ділянки. Наприклад, у місті Рівному поширена розробка «Протоколу обстеження і погодження меж земельної ділянки, що передається у власність».

*/п. «а» ч. 3 ст. 116, ч. ч. 1, 2 ст. 118 Земельного кодексу України;  
А.М. Мірошніченко. Земельне право України. Навч. посіб./*

**У яких розмірах і для яких потреб місцева рада/райдерж-адміністрація може надати громадянину безплатно земельну ділянку?**

Громадянину України із земель комунальної чи державної власності в приватну власність місцевою радою/райдерж-адміністрацією земельна ділянка може бути надана в таких розмірах для наступних цільових потреб:

- 1) в розмірі паю, визначеного для члена фермерського господарства, що знаходиться на території ради, – для ведення фермерського господарства;
- 2) не більше 2 га – для ведення особистого селянського господарства;
- 3) не більше 0,12 га – для ведення садівництва;
- 4) не більше 0,25 га в селі, не більше 0,15 га в селищі, не більше 0,10 га – в місті – для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки);
- 5) не більше 0,10 га – для індивідуального дачного будівництва;
- 6) не більше 0,01 га – для будівництва індивідуальних гаражів.

*/ст. 121 Земельного кодексу України/*

***Чи можна безоплатно отримати земельну ділянку для посадки саду, якщо я вже приватизував земельну ділянку площею 0,12 га, цільове призначення якої «ведення садівництва»?***

Ні, оскільки чинне земельне законодавство забороняє передачу земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених ст. 121 ЗК України, більш ніж один раз по кожному виду використання.

*/ч. 4 ст. 116 Земельного кодексу України/*

***У мене є земля для будівництва житлового будинку, яку я отримав безоплатно від сільської ради. Чи маю право на безоплатне отримання землі для ведення селянського господарства, якщо для такої цілі ділянки ще не отримував?***

Так, оскільки чинне законодавство встановлює обмеження щодо безоплатного отримання землі більше одного разу лише одного цільового призначення. Водночас законодавство не забороняє безоплатно отримати ділянку іншого призначення, аніж ту, яка отримувалася раніше.

*/ч. 4 ст. 116 Земельного кодексу України/*

***Яким чином безоплатно отримати земельну ділянку для будівництва будинку в селі?***

Якщо ви хочете отримати земельну ділянку для будівництва власного житла в селі, то слід діяти в такій послідовності:

**Крок 1.** Подати до сільської ради за місцем розташування бажаної для отримання земельної ділянки заяву про безоплатну передачу земельної ділянки в приватну власність, вказавши в ній, крім іншого, орієнтовний розмір ділянки та бажане місце її розташування. *(Додаток №1)*

**Крок 2.** Через місяць після подання заяви отримати рішення сільської ради про дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову у його наданні. У випадку, коли надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою – див. «Крок 3».

**Крок 3.** Укласти договір на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із землевпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію.

**Крок 4.** Подати проект землеустрою Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою для складення висновку щодо погодження проекту або відмови у його погодженні (погодження відбувається протягом трьох тижнів). Якщо погодження надано – див. «Крок 5».

**Крок 5.** Комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою передає свій висновок відповідній раді чи райдержадміністрації.

**Крок 6.** Погоджений проект розглядається впродовж двох тижнів від дня його подачі та приймається рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або про відмову в такому затвердженні. Якщо затверджено проект – див. «Крок 7».

**Крок 7.** Отримати рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

**Крок 8.** Звернутися з відповідним рішенням в територіальний орган Держземагентства за отриманням державного акту про право власності на земельну ділянку та зареєструвати право власності на земельну ділянку.

*/ч. 6 – 11 ст. 118 Земельного кодексу України;*

*Закон України «Про землеустрій»;*

*Порядок, затв. постановою Кабінету Міністрів України №677/*

***Як діяти у випадку відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою?***

Законодавець чітко визначив підстави для відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою. Зокрема, підставою відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою 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.

Тому, якщо місцева рада чи райдержадміністрація відмовила в наданні такого дозволу та не пояснила, чому відмовлено або відмова надана з підстав, не передбачених Земельним кодексом, ви маєте право оскаржити таке рішення в судовому порядку.

*/ч. 7 ст. 118 Земельного кодексу України/*

***Що робити, якщо мені відмовили у затвердженні проекту землеустрою?***

Підставою відмови в погодженні проекту землеустрою може бути лише невідповідність його вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Тому, якщо місцева рада чи райдержадміністрація не затвердили проект землеустрою, і ви вважаєте такі дії незаконними, то маєте право їх оскаржити в судовому порядку.

*/ч. 8 ст. 118 Земельного кодексу України/*

***Куди можна оскаржити відмову сільської ради в наданні земельної ділянки у власність?***

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду. Це питання вирішується лише в судовому порядку, визначеному Кодексом адміністративного судочинства.

*/ч. 8 ст. 118 Земельного кодексу України;*

*ч. 1 ст. 6 Кодексу адміністративного судочинства України/*

***Хто погоджує проект відведення земельної ділянки?***

Погодження проекту відведення земельної ділянки відбувається з органами земельних ресурсів, природоохоронними, санітарно-епідеміологічними, архітектурними органами та органом з охорони культурної спадщини. На практиці, погодження від зазначених органів отримується місцевою радою/райдержадміністрацією, котра вирішує питання про надання земельної ділянки.

*/ст. 186-1 Земельного кодексу України;*

*Тимчасове положення, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1420/*

***Чи потрібно проводити експертизу проекту відведення земельної ділянки після того, як його погодила комісія?***

Не завжди, лише в передбаченому законом випадку. Зокрема, державна землевпорядна експертиза проекту проводиться в разі відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

До особливо цінних земель відносяться чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесох і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення.

*/ч. 1 ст. 150 Земельного кодексу України;*

*ст. 9 Закону Укр. №1808-IV;*

*Методика, затв. наказом Держкомзему України № 391/*

***Коли та ким встановлюються межові знаки на земельній ділянці?***

Перенесення в натуру (на місцевість) розмірів земельної ділянки, передбачених проектом відведення, із встановленням межових знаків здійснюється землевпорядною організацією. На цьому етапі відбувається кадастрова зйомка земельної ділянки та розробляється кадастровий план, земельній ділянці присвоюється кадастровий номер. Відповідно до встановлених на місцевості меж за заявником закріплюється площа земельної ділянки, здійснюється її опис з описом меж ділянок суміжних землевласників.

Межові знаки здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, у тому числі орендарям.

*/ст. 55 Закону України №858-IV/*

***Коли не потрібно розробляти проект відведення земельної ділянки?***

Проект відведення земельної ділянки не розробляється тоді, коли земельна ділянка, межі якої визначено в натурі (на місцевості), надається в користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення. Так само, коли земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення, а також придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів).

*/п. 2 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №677/*

***Хто та впродовж якого часу виготовляє документацію із землеустрою?***

Виготовлення документації із землеустрою відбувається на замовлення громадянина, який бажає отримати землю, в певній організації (державній чи приватній), що має дозвіл на такі роботи, шляхом укладення відповідного договору. Перелік таких організацій можна дізнатися в територіальному органі Держземагентства.

Строки такого виготовлення обумовлюються в договорі сторін. Однак, з 25 жовтня 2011 року максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

*/абз. 2 ч. 7 ст. 118 Земельного кодексу України;*

*п. «г» ч. 2 ст. 28 Закону України №858-IV; Закон України №3774-VI/*

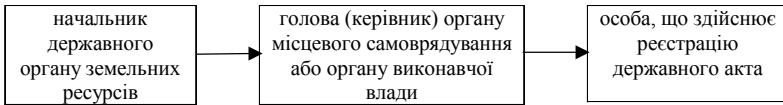
***Хто заповнює та підписує бланк державного акту на землю?***

Заповнення державних актів на право власності на земельну ділянку покладається на Державне підприємство «Центр державного земельного



кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» та його структурні підрозділи. Заповнення здійснюється з використанням комп'ютерної техніки.

Підписується державний акт посадовими особами в такій послідовності:



*/п. п. 2.9, 2.14 Інструкції, затв. наказом Держкомзему України №43/*

### **Хто реєструє право власності на земельну ділянку?**

До 1 січня 2013 року реєстрація права власності на земельну ділянку відбувається шляхом реєстрації земельної ділянки територіальним органом Держземагентства за її місцезнаходженням шляхом відкриття Поземельної книги.

*/п. 3 Закону України №1066; п. п. 13-1, 13-2 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

### **Які документи слід подавати для того, щоб зареєструвати право на земельну ділянку?**

Для реєстрації права на земельну ділянку до територіального органу Держземагентства подається:

- заява;
- ксерокопія сторінок паспорта;
- ксерокопія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;
- документації із землеустрою з відміткою про визначення кадастрового номеру;
- копії документів, що підтверджують оплату за проведення державної реєстрації земельної ділянки, державної реєстрації державного акта.

*/п. 13-3 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

### **Впродовж якого терміну територіальний орган Держземагентства повинен зареєструвати право власності на земельну ділянку?**

Державна реєстрація здійснюється впродовж 14 календарних днів з дати подання документів.

*/п. п. 13-3, 13-5 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

### **§3. Оформлення права власності на земельну частку (пай)**

#### ***Які документи підтверджують право на земельний пай?***

Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією. Однак, такий сертифікат є дійсним до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) з видачею їм державних актів на право власності на земельну ділянку.

Документами, що посвідчують право власності на земельну частку (пай), також є:

- свідоцтво про право на спадщину;
- посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

*/ст. 2 Закону України №899-IV/*

#### ***Яким чином на місцевості відбувається виділення земельного паю в натурі?***

Якщо особа має право на земельний пай згідно сертифікату, але бажає, щоб його виділили на місцевості, слід діяти в такій послідовності:

**Дія 1.** Звернутися із заявою до місцевої ради або райдерж-адміністрації про виділення земельної частки (паю) в натурі та видачу державного акту на нього. До заяви потрібно додати відповідний сертифікат на право на земельну частку (пай).

**Дія 2.** Місцева рада/райдержадміністрація надає дозвіл на розроблення документації із землеустрою щодо виділення земельних паїв власникам земельних часток.

**Дія 3.** Укласти договір із землевпорядною організацією на виконання робіт із землеустрою.

**Дія 4.** Подати на погодження та для проведення державної експертизи документацію із землеустрою до місцевої ради/райдержадміністрації.

**Дія 5.** Місцева рада/райдержадміністрація здійснює розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток та затверджує протокол про розподіл земельних ділянок між ними.

**Дія 6.** Взяти в місцевій раді/райдержадміністрації рішення щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості).

**Дія 7.** Отримати та зареєструвати Державний акт на право власності на земельну ділянку в територіальному органі Держземагентства.

**Дія 8.** Зареєструвати право власності на земельну ділянку в територіальному органі Держземагентства.

*/ст. 3 Закону України №899-IV/*

***Коли особа вважається власником земельного паю?***

Особа вважається власником паю тоді, коли їй виданий Державний акт на право власності на земельну ділянку, зареєстрований у встановленому порядку.

*/ст. 126 Земельного кодексу України/*

***Я хочу продати свій земельний пай. Як це зробити?***

На сьогодні до 1 січня 2013 року діє заборона купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

*/п. п. «б» п. 15 Розділу X «Перехідні положення»  
Земельного кодексу України/*

***Чи можна успадкувати права на земельну частку (пай)?***

Так, можна. Особливості оформлення спадкових прав на пай описані в параграфі 6 «Оформлення права власності на успадковану земельну ділянку».

*/ст. 1218 Цивільного кодексу України/*

**§4. Набуття права власності на земельну ділянку на підставі договору**

Порядок та особливості укладення цивільно-правових договорів щодо землі визначаються Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами.

***Які договори стосовно передачі однією особою земельної ділянки у власність іншої можна укладати?***

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати такі договори: купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання (догляду), спадковий договір.

*/ч. ч. 1, 2 ст. 126 Земельного кодексу України/*

***Що передбачає договір купівлі-продажу землі?***

Договір купівлі-продажу землі – це договір, за яким одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

прийняти земельну ділянку і сплатити за неї грошову суму.

*/ст. 655 Цивільного кодексу України/*

### **Що передбачає договір міни земельної ділянки?**

За договором міни кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший.

Предметом договору міни можуть бути земельні ділянки, які належать громадянам на праві власності, мають встановлені межі та певне місце розташування.

*/ч. 1 ст. 715 Цивільного кодексу України/*

### **Що передбачає договір дарування земельної ділянки?**

Договір дарування земельної ділянки – це договір, згідно з яким одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому іншій стороні (обдаровуваному) безоплатно земельну ділянку у власність.

Договір дарування опосередковує безоплатну передачу земельної ділянки від дарувальника до обдаровуваного, що означає відсутність зустрічного обов'язку обдаровуваного передавати взамін майно або грошові кошти дарувальнику. Основна суть договору полягає в його безоплатності.

Слід зазначити, що в разі встановлення договором дарування земельної ділянки обов'язку обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або навіть немайнового характеру, такий договір не є договором дарування.

*/ст. 717 Цивільного кодексу України/*

### **Що передбачає договір ренти?**

Договір ренти – це договір, за яким одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

*/ч. 1 ст. 731 Цивільного кодексу України/*

### **Що передбачає договір довічного утримання (догляду)?**

Договір довічного утримання (догляду) – це договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність (наприклад, земельна ділянка), взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Це означає, що за цим договором, наприклад, одна особа передає у власність другій житловий будинок та прилеглу до нього земельну ділянку або її частину чи іншу земельну ділянку, взамін чого набувач зобов'язується

надати відчужувачеві довічне матеріальне забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, догляду і необхідної допомоги.

*/ст. 744 Цивільного кодексу України/*

***Що таке спадковий договір?***

Спадковий договір – це договір, відповідно до якого одна сторона (набувач – одержувач спадкового майна) зобов’язується виконати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває права власності на майно відчужувача. Наприклад, на земельну ділянку.

*/ст. 1302 Цивільного кодексу України/*

***Які вимоги до договору, котрий передбачає перехід права власності на земельну ділянку від однієї людини до іншої?***

Будь-який договір, котрий стосується переходу права власності на земельну ділянку від однієї людини до іншої, повинен містити:

а) назву сторін (прізвище, ім’я та по батькові громадянина);  
б) вид договору (наприклад, купівля-продаж, міна, дарування чи ін.);  
в) предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;  
ґ) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;  
д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);

е) договірну ціну;

є) права та обов’язки сторін;

ж) кадастровий номер земельної ділянки;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до договору, за яким здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). Крім того, такий договір має бути укладений у формі, про яку розповідалося у відповіді на попереднє запитання.

Однак є свої особливості ще й для кожного конкретного виду договору.

*/ч. 2, 3 ст. 132 Земельного кодексу України/*

***Чи може бути за договором довічного утримання (догляду) набувачем не людина, а організація?***

За договором довічного утримання набувачем може бути як фізична особа-громадянин, так і юридична особа – підприємство, установа, організація.

*/ст. 746 Цивільного кодексу України/*

***Які особливості спадкового договору?***

Набувач за спадковим договором може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини чи після її відкриття. Тобто, відчужувач за таким договором у тексті договору може прописати, які дії і коли має вчинити набувач. Набувач повинен вчинити дії в точній відповідності до волі відчужувача. У спадковому договорі мають бути чітко і конкретно застережені всі необхідні дії, які зобов'язаний виконати набувач. В договорі може бути вказана особа, яка здійснює контроль за виконанням такого договору. У разі відсутності такої особи, контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини.

*/ст. ст. 1302, 1304, 1305, 1307 Цивільного кодексу України/*

***У якій формі укладаються договори купівлі-продажу, дарування, міни, ренти, довічного утримання (догляду) та спадковий договір, якщо вони стосуються передачі однією особою іншій у власність земельної ділянки?***

Якщо договором купівлі-продажу, дарування, міни, ренти, довічного утримання (догляду) чи спадковим договором передбачається, як одна з умов, передача однією особою іншій у власність земельної ділянки, то такий договір укладається в письмовій формі.

Крім того, будь-який з наведених договорів, що стосується переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

*/ч. 4 ст. 132 Земельного кодексу України;  
ст. ст. 657, 719, 732, 745, 1304 Цивільного кодексу України/*

***В яких випадках при укладенні договору стосовно передачі однією особою іншій у власність земельної ділянки обов'язковим є проведення грошової оцінки такої ділянки?***

Грошова оцінка земельних ділянок буває двох видів: нормативна та експертна. Є випадки, коли проведення такої оцінки обов'язкове або ж добровільне.

Слід зазначити, що нормативна грошова оцінка обов'язково здійснюється у випадках:

- 1) визначення розміру земельного податку;
- 2) визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- 3) визначення розміру державного мита при укладенні договору міни, спадкуванні та укладенні договору дарування земельних ділянок згідно із законом;
- 4) визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського

виробництва;

5) розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Разом з тим проведення експертної грошової оцінки обов'язково здійснюється у випадках:

1) відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;

2) застави земельної ділянки відповідно до закону;

3) визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

4) визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

5) визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (під-приємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

6) виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

7) відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

8) визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

9) рішення суду.

У всіх інших випадках, крім наведених, грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Звертаємо увагу, що при зверненні до нотаріуса за посвідченням договору відчуження земельної ділянки в перерахованих вище випадках нотаріусу потрібно надати документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки. Якщо обов'язкового проведення грошової оцінки земельної ділянки не вимагає закон, але особа бажає її провести при укладенні певного договору, то нотаріусу для посвідчення відповідного договору можна надати документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки.

Водночас з 05 червня 2012 року нотаріуси можуть посвідчувати договори купівлі-продажу та міни, які стосуються відчуження земельних ділянок, лише за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна, яка визначена суб'єктом оціночної діяльності.

*/підп. 1.12 п. 1 Гл. 2 Порядку, затв. наказом Міністерства юстиції України № 296/5; ст. 13 Закону України №1378-IV/*

***Хто проводить грошову оцінку земельної ділянки, яким документом це підтверджується та який розмір плати за її проведення?***

Як вже зазначалося в попередній відповіді, існує два види грошової оцінки землі: нормативна та експертна. Нормативну грошову оцінку землі проводять територіальні органи Державного агентства земельних ресурсів (районні/міські Держкомземи) за зверненням громадянина. Нині розмір плати за таку послугу встановлений для громадян у сумі 32 гривні. Документ, який має отримати громадянин від органу земельних ресурсів за надану послугу, називається витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Експертну грошову оцінку земельної ділянки проводять спеціалізовані установи (суб'єкти підприємницької діяльності) на підставі укладених з громадянами договорів та за погодженою між ними платою. Такі суб'єкти підприємницької діяльності повинні мати видану їм Державним агентством земельних ресурсів ліцензію.

*/п.12 Додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України №835/*

***З якого моменту в особи, котра стає власником земельної ділянки на підставі договору, виникає право власності на таку ділянку?***

Право власності на земельну ділянку виникає в особи з моменту державної реєстрації цього права. Така реєстрація здійснюється структурними підрозділами Центру державного земельного кадастру.

*/підп. 3.2 п. 3 Інструкції, затв. наказом Держкомзему України №43;  
ст. 125 Земельного кодексу України/*

***До районного центру 50 кілометрів. Чи можна, щоб договір купівлі-продажу, дарування, міни, ренти, довічного утримання (догляду) та спадковий договір, якщо вони стосуються передачі однією особою іншій у власність земельної ділянки, замість нотаріуса посвідчили в сільській раді?***

Ні, для нотаріального посвідчення будь-якого договору (купівлі-продажу, міни, дарування, довічного догляду тощо) щодо передачі права власності на земельну ділянку слід обов'язково звертатися до нотаріуса.

*/ст. 37 Закону України Про нотаріат/*

***Проживаю в селі. Вирішив продати свою земельну ділянку, надану мені для будівництва і обслуговування житлового будинку. До кого мені звернутися та з якими документами, щоб правильно укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки?***

Маючи покупця на земельну ділянку, для укладення договору з її продажу потрібно діяти в такій послідовності:



**Дія 1.** Звернутися на власний вибір до державного або приватного нотаріуса за місцем свого проживання чи місцем проживання покупця (в місті/районному центрі) або місцем знаходження земельної ділянки.

Нотаріусу потрібно надати такі документи та їх копії:

- документ, що посвідчує особу (паспорт та копії його 1, 2, 11 сторінок);
- довідку про присвоєння ідентифікаційного номеру платника податків, а для осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби – ксерокопію відмітки в паспорті про факт такої відмови;

- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку: державний акт на право власності на земельну ділянку; свідоцтво про право на спадщину земельної ділянки та нерухомого майна, яке на ній знаходиться (у випадку якщо земельна ділянка, яка продається, перейшла до власника на підставі спадкування); договір купівлі-продажу, міни, дарування земельної ділянки (якщо власник набув права власності на неї на підставі однієї з цих угод); рішення суду про визнання права власності на земельну ділянку;

- документ, що встановлює сервітуту на цю земельну ділянку (наприклад, договір встановлення сервітуту для сусіднього землекористувача для обслуговування та ремонту його будівлі, договір встановлення сервітуту щодо проїзду сусіднім землекористувачем на свою ділянку через земельну ділянку, яка продається тощо);

- документ, який передбачає грошову оцінку земельної ділянки (варто відзначити, що законодавство не передбачає обов'язку людини надавати такий документ при продажу власної земельної ділянки. Проте на практиці нотаріуси з метою недопущення заниження реальної вартості земельної ділянки та відповідно розміру державного мита, інших податків передбачених чинним законодавством України, вимагають від сторін договору купівлі-продажу надання звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки та рецензії на цей звіт. На наш погляд, такі вимоги є незаконними, якщо в силу вимог ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» в конкретній ситуації не вимагається обов'язкове проведення грошової оцінки. Водночас, з 05 червня 2012 року набули чинності зміни, внесені до Порядку вчинення нотаріальних дій. Згідно таких змін нотаріус не може посвідчувати договори купівлі-продажу або ж міни земельної ділянки без оцінки її вартості суб'єктом оціночної діяльності);

- квитанцію про оплату за вчинення нотаріальних дій.

**Увага!**

1) за вчинення нотаріальних дій нотаріуси справляють державне мито в розмірах, встановлених законодавством. Крім того, приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між приватним нотаріусом та громадянином, але не меншу

від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії;

2) особі, яка відчужує земельну ділянку, слід знати, що при відчуженні земельної ділянки вона отримує дохід як фізична особа-платник податку і на неї покладається обов'язок щодо сплати податку з такого доходу. Водночас дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також 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. Тому, якщо особа відчужує земельну ділянку, яка перебуває у її власності понад три роки та в межах норм безоплатної передачі, то податку з доходу від здійснення відчуження цієї ділянки вона не сплачує. В інших випадках продавець земельної ділянки зобов'язаний сплатити такий податок. Для того, щоб дізнатися розмір податку, який потрібно сплатити в конкретній життєвій ситуації, можна порадитися з юристом або ж звернутися до податкового органу з проханням надати податкову консультацію.

**Дія 2.** Договір купівлі-продажу земельної ділянки оформлюється нотаріусом на спеціальному бланку суворої звітності з багатоступеневим рівнем захисту.

**Увага!** Перед тим, як підписати договір, нотаріус зобов'язаний роз'яснити сторонам його зміст, і лише повністю прочитавши та зрозумівши суть договору, сторони його підписують, а нотаріус вчиняє на ньому свій посвідчувальний напис та проставляє свою печатку. Оформлення та нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки здійснюється нотаріусом, як правило, в той же день. Виняток становить лише неподання необхідних документів нотаріусу, за відсутності яких він не зможе посвідчити договір.

Крім посвідчувального напису на договорі, нотаріус зобов'язаний вчинити ще відмітку на державному акті про право власності на землю. Ця відмітка засвідчує факт переходу цієї земельної ділянки від одного власника до іншого.

**Увага!** Відмітка про перехід права власності на земельну ділянку здійснюється на сторінках державного акта, де знаходиться план зовнішніх меж земельної ділянки, план меж земельної ділянки, починаючи з верхнього лівого кута зверху вниз, зліва направо.

**Дія 3.** Після оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки та проставлення відмітки на державному акті про перехід права власності нотаріус видає сторонам такі документи:

1) продавцеві – один примірник договору купівлі-продажу земельної ділянки та оригінали документів, які він пред'являв нотаріусу (див. крок 5);

2) покупцеві – один примірник договору купівлі-продажу земельної ділянки, державний акт про право власності на земельну ділянку з відміткою про перехід права власності до нього та оригінали документів, які він пред'являв нотаріусу (див. крок 5).

**Дія 4.** Після оформлення договору в нотаріуса покупцю земельної ділянки слід звернутися до територіального органу Держкомзему з такими документами:

- державний акт з відміткою нотаріуса про перехід права власності на земельну ділянку;

- договір купівлі-продажу земельної ділянки.

**Увага!** Посадовим та службовим особам територіальних органів Держкомзему забороняється вимагати від громадян для здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку інші документи, крім вищевказаних.

**Дія 5.** Після подання вказаних документів територіальний орган Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки впродовж 14 календарних днів з дня подання до нього договору купівлі-продажу земельної ділянки проставляє на державному акті відмітку про реєстрацію права власності на неї.

**Дія 6.** Після проставлення необхідної відмітки про реєстрацію права власності на придбану земельну ділянку покупцю потрібно отримати від територіального органу Держкомзему договір купівлі-продажу земельної ділянки, державний акт про право власності на земельну ділянку з відповідною відміткою. На цьому процедура оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки вважається закінченою.

*/підп. 1.12 п. 1 Гл. 2, ч. 1, 3 Гл. 16 Порядку, затв. наказом Міністерства юстиції України № 296/5, ч. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України, п. п. 2, 4 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 439/*

## **§5. Набуття права власності на земельну ділянку через участь у земельних торгах**

Вітчизняне законодавство передбачає певні особливості проведення продажу земельних ділянок, які перебувають у державній чи комунальній власності. Зокрема, такий продаж має здійснюватися на конкурентних засадах.

### ***Які земельні ділянки та в яких випадках підлягають продажу через земельні торги?***

На конкурентних засадах (земельних торгах) підлягають продажу окремими лотами земельні ділянки як державної, так і комунальної

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

власності, в тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності. Та з цього правила є винятки, перелік яких міститься далі.

Права користування на земельні ділянки (оренда, суперффіцій, емфітевзис) як державної, так і комунальної власності продаються теж на конкурентних засадах.

*/ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України/*

### ***У яких випадках земельні ділянки державної чи комунальної власності або права користування на них не підлягають продажу на земельних торгах?***

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;

- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);

- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

- будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

- надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам;

- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;

- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю ( правонаступнику), якщо така потреба відпала;

- будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

- створення озелених територій загального користування;

- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, кладовищ, протизерозійних, протигизувних і протиселевих споруд);

- передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошіння і випасання худоби, для городництва;

- надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;

- розміщення інфраструктури оптових ринків сільсько-господарської продукції;

- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

- надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю ( правонаступнику), якщо така потреба відпала;

- поновлення договорів оренди землі;

- використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності;

- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;

- надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.

Крім того, земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам в оренду для сінокошіння і випасання худоби, для городництва, а також безоплатного отримання ними ділянок згідно встановлених статтею 121 Земельного кодексу норм, передачі земель

загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу.

*/ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 36, ч. ч. 2, 3 ст. 134  
Земельного кодексу України/*

***В якій формі та за чийм рішенням проводяться земельні торги?***

Земельні торги проводяться у формі аукціону.

Як правило, земельні торги можуть бути проведені за рішенням органів державної влади, Ради міністрів АР Крим або органів місцевого самоврядування, уповноважених приймати рішення про відчуження земельних ділянок державної чи комунальної власності, в тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної або комунальної власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису). Наприклад, земельні торги можуть бути проведені за рішенням сільської, селищної чи міської ради або ж районної державної адміністрації. Все залежить від того, які земельні ділянки планується виставити на продаж (у чию компетенцію входить прийняття рішення про їх відчуження).

Крім того, земельні торги можуть проводитися за рішенням суду.

*/ч. ч. 1, 4 ст. 135 Земельного кодексу України/*

***Хто визначає перелік земельних ділянок, які підлягають продажу на торгах?***

Органи державної влади, Рада міністрів АР Крим або органи місцевого самоврядування, уповноважені приймати рішення про відчуження земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної або комунальної власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), визначають перелік таких земельних ділянок для продажу на земельних торгах окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта.

*/ч. 1 ст. 136 Земельного кодексу України/*

***Чи може звичайний громадянин, який не є депутатом, ініціювати проведення земельних торгів, а також вплинути на те, які ділянки як лоти під час таких торгів будуть виставлені на продаж?***

Так, звичайно. Громадянин, який зацікавлений у проведенні земельних торгів та виставленні в якості лота під час їх проведення земельної ділянки, розташованої в певному місці, має право ініціювати перед місцевою радою/

адміністрацією (залежно від того, в чій сфері впливу в конкретній ситуації знаходиться земельна ділянка, що цікавить людину) питання про проведення аукціону і виставлення на продаж під час нього конкретної ділянки, розташованої в певному місці. Для цього особа може скористатися своїм правом на звернення. Подібне звернення, на нашу думку, слід подавати до відповідного органу (наприклад, місцевої ради) у формі письмової заяви.

Слід відзначити, що під час добору земельних ділянок державної або комунальної власності для формування переліку до продажу здійснюється на підставі затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови. При такому доборі враховуються маркетингові дослідження, інвестиційна привабливість, звернення громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови. Тобто, особа, зацікавлена в купівлі певної земельної ділянки, що перебуває фактично у власності територіальної громади, може реально вплинути на те, щоб таку ділянку буде включено до переліку ділянок землі, продаж яких здійснюватиметься під час земельних торгів. Однак, питання про виставлення конкретної ділянки як лоту під час аукціону все ж вирішує відповідний орган на власний розсуд.

*/ст. 40 Конституції України; ч. 2 ст. 136  
Земельного кодексу України; Закон України №393/96-ВР/*

#### ***Хто може брати участь у земельних торгах?***

Громадяни і юридичні особи (підприємства, установи, організації), які сплатили реєстраційний та гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України, можуть брати участь у земельних торгах.

*/ч. 2 ст. 135 Земельного кодексу України/*

#### ***Які підготовчі дії мають бути здійснені для того, щоб конкретну земельну ділянку, що перебуває в державній чи комунальній власності, було виставлено на продаж через аукціон?***

На земельні торги земельна ділянка, в тому числі та, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) державної або комунальної власності, окремим лотом виставляється після:

- а) визначення її меж у натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;
- б) визначення вартості лота (вартість земельної ділянки дорівнює її нормативній грошовій оцінці);
- в) виготовлення технічного паспорта об'єкта продажу.

Технічний паспорт об'єкта продажу (лота), умови його продажу, в тому

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

числі (в разі необхідності) вимоги щодо граничних термінів забудови земельної ділянки, розміру відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, визначення розміру пайової участі (внеску) в створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, затверджуються органом державної влади, Радою міністрів АР Крим або органом місцевого самоврядування. Положення про технічний паспорт об'єкта продажу (лота), який виставляється на земельні торги, затверджується Кабінетом Міністрів України.

*/ч. ч. 3, 4, 5, 6 ст. 136 Земельного кодексу України/*

### ***Як громадянин може дізнатися про проведення земельних торгів, щоб взяти в них участь?***

Про проведення земельних торгів у пресі (наприклад, районній газеті) друкується оголошення. В ньому обов'язково вказуються відомості про ділянки, які будуть виставлені на продаж через аукціон, а саме:

- їх розміри;
- цільове призначення, а для містобудівних потреб – також види використання (пріоритетні та допустимі);
- умови продажу та стартову ціну;
- місце і час проведення торгів;
- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;
- найменування та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з технічним паспортом об'єкта продажу (лота).

Крім того, на земельній ділянці, яка виставляється на продаж, розміщується рекламний щит з офіційною інформацією про неї.

*/ч. ч. 1, 2 ст. 137 Земельного кодексу України/*

### ***В який строк після опублікування в газеті оголошення про проведення земельних торгів вони проводяться?***

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опублікування в пресі офіційної інформації про виставлення на торги земельних ділянок, а також розміщення на цих земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про ділянку, яка продається (лот).

*/ч. 1 ст. 137 Земельного кодексу України/*

### ***Яку інформацію про земельну ділянку, що виставляється на продаж через аукціон, можна дізнатися, ознайомившись з її технічним паспортом?***

У технічному паспорті містяться відомості про: розміри земельної ділянки, місце розташування (адресу), форму власності (державна чи



комунальна), грошову оцінку земельної ділянки або прав на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) та оцінку розташованого на ній об'єкта нерухомого майна і стартову ціну лота, природний і господарський стан земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, інвентаризаційний опис будівель і споруд (для забудованої земельної ділянки).

***Хто є організатором земельних торгів?***

Організатором земельних торгів є орган державної влади, Рада міністрів АР Крим чи орган місцевого самоврядування, чи державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, або державний виконавець відповідно до рішення суду.

*/ч. 3 ст. 137 Земельного кодексу України/*

***Хто проводить земельні торги?***

Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади, Радою міністрів АР Крим чи органом місцевого самоврядування, чи державним органом приватизації.

*/ч. 3 ст. 137 Земельного кодексу України/*

***Чи може організатор земельних торгів та з дотриманням яких правил відмовитися від їх проведення?***

Організатор земельних торгів має право відмовитися від їх проведення не пізніше ніж за 10 днів до їх проведення з обов'язковою публікацією офіційної інформації про скасування земельних торгів із зазначенням причини.

*/ч. 4 ст. 137 Земельного кодексу України/*

***В якому порядку проводяться земельні торги?***

Земельні торги мають проводитись у порядку, встановленому законом. Однак і досі такий закон не прийнятий. Проте це не означає, що за його відсутності земельні торги не можуть проводитись.

Слід пам'ятати, що головним у земельних торгах є дотримання визначених для їх проведення вимог і їх проведення у формі аукціону.

В 2010 році Кабінет Міністрів України своєю постановою затвердив Порядок продажу в 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах. Цей порядок, крім іншого, дає визначення поняттю «аукціон». Зокрема, аукціоном вважається форма проведення земельних торгів, за якою об'єкт торгів (лот) продається

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

учаснику, що запропонував за нього найвищу ціну, зафіксовану в ході проведення торгів ліцитатором (фізична особа, яка безпосередньо проводить аукціон).

*/ч. 5 ст. 137 Земельного кодексу України; п. 2 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №805/*

***За яких випадків земельні торги визнаються такими, що не відбулися?***

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, в разі:

- а) відсутності покупців або наявності тільки одного покупця;
- б) якщо жоден з покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;
- в) несплати в установленний термін переможцем земельних торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

*/ст. 138 Земельного кодексу України/*

***Що відбувається після проведення земельних торгів?***

За результатами проведення земельних торгів з переможцями укладаються договори купівлі-продажу лотів – земельних ділянок.

***На яких умовах покупцю лота (земельної ділянки), придбаного на земельних торгах, передається технічний паспорт об'єкта продажу (лота) та документація із землеустрою?***

Після укладення договору купівлі-продажу об'єкта продажу (лота) покупцю безоплатно передаються технічний паспорт об'єкта продажу (лота) та документація із землеустрою на нього, яка на початку була необхідна для підготовки земельної ділянки до аукціону і виготовлялася на замовлення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування чи державних органів приватизації, відповідно до їх повноважень щодо продажу земель.

*/ч. 7 ст. 136 Земельного кодексу України/*

***В якому випадку проводиться продаж земельних ділянок на аукціоні за рішенням суду?***

Земельна ділянка продається на торгах, що проводяться у формі аукціону, за рішенням суду у випадку звернення стягнення на ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи.

Варто відзначити, що звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається у випадках, коли у власників таких ділянок відсутнє інше

майно, на яке може бути звернене стягнення, якщо інше не запропоновано власником земельної ділянки. Тобто, власник земельної ділянки може запропонувати відразу віддати її в рахунок боргу, щоб стягнення не зверталось на інше його майно або запропонувати інший спосіб погашення боргу, який він має сплатити згідно прийнятого судом рішення, аніж звернення стягнення на майно.

Сьогодні, на нашу думку, відсутня можливість звернення стягнення на земельну ділянку, призначену для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, і її передача іншій особі в рахунок погашення боргу чи продаж для погашення боргу. Оскільки до 1 січня 2013 року, але не раніш як до набрання чинності законом про ринок земель, діє мораторій на відчуження відповідних земель.

*/ст. 139, п. 15 Розділу X «Перехідні положення»  
Земельного кодексу України/*

#### **§6. Оформлення права власності на успадковану земельну ділянку**

Громадяни України мають право набувати у власність земельні ділянки через отримання їх у спадщину.

#### ***Що таке спадкування, які його види?***

Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Спадкування здійснюється за заповітом або за законом.

За загальним правилом, успадкувати земельну ділянку можуть особи, визначені у заповіті. Але це, якщо померлий ще за життя на випадок власної смерті лишив заповіт.

У разі відсутності заповіту, визнання його недійсним, неприйняття спадщини або відмови від її прийняття спадкоємцями за заповітом, а також у разі неохоплення заповітом усієї спадщини спадкування здійснюється за законом в порядку черговості.

*/ст. ст. 1216, 1217 Цивільного кодексу України/*

#### ***Хто та в якій черговості успадковує майно в разі спадкування по закону?***

Успадкування за законом здійснюється в порядку черговості. Якщо успадковує майно особа, що перебуває в першій черзі, то вона усуває від права спадкування тих, хто перебувають у наступних чергах.

При спадкування за законом:

1) до першої черги входять діти спадкодавця, той з подружжя, який його пережив, та батьки;

2) до другої – рідні брати та сестри спадкодавця, його баба та дід як з

боку батька, так і з боку матері;

3) до третьої – рідні дядько та тітка спадкодавця;

4) до четвертої – особи, які проживали зі спадкодавцем однією сім'єю не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини;

5) до п'ятої – інші родичі спадкодавця до шостого ступеня споріднення включно, а також утриманці спадкодавця, які не були членами його сім'ї.

*/ст. ст. 1223, 1225, 1261- 1265 Цивільного кодексу України/*

***Чи може входити право на земельну ділянку до складу спадщини, яка відкривається після смерті її власника?***

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Зокрема, якщо особі, що померла, земельна ділянка належала на праві власності або ж вона мала майнове право на неї (наприклад, право на пай), то така ділянка/право входить у склад спадщини і спадкоємець може на себе її переформити.

*/ст. 1218 Цивільного кодексу України/*

***Що таке місце відкриття спадщини і яким документом воно підтверджується?***

Останнім місцем проживання померлого (спадкодавця) є місце відкриття спадщини.

Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна – місцезнаходження основної частини рухомого майна.

Якщо спадкодавець мав декілька місць проживання, то місцем відкриття спадщини вважається останнє місце реєстрації спадкодавця.

Після смерті військовослужбовців строкової служби, а також осіб, які навчалися в навчальних закладах, що розташовані поза місцем їх проживання, місцем відкриття спадщини визнається те, де вони проживали до призову на строкову військову службу або до вступу до відповідного навчального закладу.

Після смерті громадянина, який проживав у будинку-інтернаті для інвалідів, ветеранів, самотніх осіб та людей похилого віку, іншому закладі соціального призначення, місцем відкриття спадщини вважається місцезнаходження відповідного закладу.

Місцем відкриття спадщини після осіб, померлих в установах виконання покарань, визнається останнє місце проживання до арешту (взяття під варту).

Після смерті громадянина, який проживав на території монастиря, храму, іншого культового будинку, місцем відкриття спадщини вважається місцезнаходження відповідного будинку.

Якщо спадкодавець, якому належало майно на території України, мав останнє місце проживання на території іноземної держави, місце відкриття спадщини визначається на підставі Закону України «Про міжнародне приватне право».

Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна. Якщо об'єктів нерухомого майна декілька і їх місцезнаходження різне, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження одного із об'єктів цього майна на вибір спадкоємця(ів).

За відсутності нерухомого майна місцем відкриття спадщини є місцезнаходження основної частини рухомого майна, що може бути підтверджено свідоцтвом про державну реєстрацію транспортного засобу, витягом з реєстру прав власності на цінні папери, ошадною книжкою тощо.

Місце відкриття спадщини підтверджується: довідкою житлово-експлуатаційної організації, довідкою правління житлово-будівельного кооперативу про реєстрацію (постійне місце проживання) спадкодавця; записом у будинковій книзі про реєстрацію (постійне місце проживання) спадкодавця, довідкою адресного бюро, довідкою райвійськкомату про те, що спадкодавець до призову на військову службу проживав за відповідною адресою.

Місце відкриття спадщини не може підтверджуватись свідоцтвом про смерть.

*/ст. 1221 Цивільного кодексу України; Порядок, затв. наказом Міністерства юстиції України №296/5/*

**Як оформити право власності на земельну ділянку, яку мені дід залишив у спадок за заповітом?**

Якщо в заповіті передбачено, що до складу спадщини входить земельна ділянка, то для того, щоб стати її власником, потрібно:

**Дія 1.** Протягом 6 місяців від дати смерті спадкодавця подати до нотаріуса за місцем відкриття спадщини заяву про прийняття спадщини, якщо ви не проживали разом з тим, хто вам залишив у спадок землю. Якщо ж проживали з спадкодавцем – перейти до Дії 2.

**Дія 2.** Після спливу 6 місяців від дати смерті спадкодавця подати заяву до нотаріуса про оформлення спадщини.

До заяви слід долучити:

- свідоцтво про смерть діда (спадкодавця);

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

- документи, які засвідчують родинні стосунки з дідом;
- копію сторінок власного паспорта;
- державний акт про право власності на земельну ділянку та ін. документи, які стосуються спадкового майна;
- документ, який підтверджує місце відкриття спадщини.

**Дія 3.** Отримати в нотаріуса Свідоцтво про право на спадщину, до якого додається «старий» державний акт з відміткою про перехід права власності на земельну ділянку.

**Дія 4.** Зареєструвати право на земельну ділянку в територіальному органі земельних ресурсів (Держземагентства) (орган Держземагентства на «старому» державному акті робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку).

*/ст. ст. 1268, 1269 Цивільного кодексу України;  
ч.6 ст. 126 Земельного кодексу України;  
підп. 1.12 п. 1 Гз. 10 Порядку,  
затв. наказом Міністерства юстиції України №296/5/*

***Серед документів, які залишилися після смерті моєї баби, є державний акт про право власності на пай. Я є спадкоємцем померлої. Як оформити пай у спадок?***

Якщо на земельний пай баба перед смертю встигла виготовити Державний акт про право його власності, то в такому випадку ви успадковуєте право власності на земельний пай. Для цього вам потрібно:

**Дія 1.** Протягом 6 місяців від дати її смерті подати до нотаріуса заяву про прийняття спадщини, якщо ви не проживали разом з нею (ваше місце проживання не було зареєстроване за місцем реєстрації проживання померлої). Якщо ж ви проживали разом з померлою – дійте згідно Дії 2 і далі.

**Дія 2.** Після спливу 6 місяців від дати смерті баби слід подати заяву до нотаріуса про оформлення спадщини.

До заяви необхідно долучити:

- свідоцтво про смерть баби (спадкодавця);
- документи, які засвідчують родинні стосунки з бабою;
- копію сторінок власного паспорта;
- державний акт про право власності на пай та інші документи, які стосуються спадкового майна;
- документ, який підтверджує місце відкриття спадщини.

**Дія 3.** Отримати в нотаріуса Свідоцтво про право на спадщину, до якого додається «старий» державний акт з відміткою про перехід права власності на земельний пай.

**Дія 4.** Зареєструвати право на земельну ділянку в територіальному органі земельних ресурсів (Держземагентства). Під час такої реєстрації орган Держземагентства на «старому» державному акті робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку.

*/ст. ст. 1268, 1269 Цивільного кодексу;  
ч. 6 ст. 126 Земельного кодексу України;  
підп. 1.12 п. 1 глави 10 Порядку, затв.  
наказом Міністерства юстиції України №296/5/*

**Серед документів, які залишились після смерті мого батька, є сертифікат на земельний пай. Я є спадкоємцем померлого. Як оформити пай у спадок?**

Оскільки земельний пай не був виділений в натурі, то фактично відбувається спадкування прав згідно сертифікату на земельний пай. Для того, щоб оформити його на себе, потрібно:

**Дія 1.** Протягом 6 місяців від дати смерті спадкодавця треба подати до нотаріуса заяву про прийняття спадщини, якщо ви не проживали разом з ним (ваше місце проживання не було зареєстроване за місцем реєстрації проживання померлого). Якщо ж ви проживали разом із померлим – дійте згідно Дії 2 і далі.

**Дія 2.** Після спливу 6 місяців від дати смерті спадкодавця слід подати заяву до нотаріуса про оформлення спадщини.

До заяви необхідно долучити:

- свідоцтво про смерть батька;
- копію власного свідоцтва про народження;
- сертифікат про право на земельний пай;
- копію сторінок власного паспорта;
- документ, який підтверджує місце відкриття спадщини.

**Дія 3.** Отримати в нотаріуса Свідоцтво про право на спадщину.

**Дія 4.** Зареєструвати право на земельну ділянку в територіальному органі земельних ресурсів (Держземагентства).

**Дія 5.** Виділити земельний пай в натурі.

*/ст. ст. 1268, 1269 Цивільного кодексу; Закон України №899-IV;  
підп. 1.12 п. 1 глави 10 Порядку, затв. наказом  
Міністерства юстиції України №296/5/*

**Розділ III.  
ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР**

Земельним законодавством визначено, що з метою забезпечення раціонального використання і охорони земель обов'язковим є ведення державного земельного кадастру. Обов'язок його ведення покладається на органи державної влади та місцевого самоврядування.

***Що таке Державний земельний кадастр?***

Державний земельний кадастр – це єдина державна система відомостей у паперовому та електронному форматі про землі України. До нього включається інформація про факт виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками, про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Важливим в кадастрі є номер земельної ділянки, який є істотною умовою угоди, за якою земля передається у власність іншій особі. Більше того, кадастровий номер ділянки має обов'язково зазначатися також у договорах, за якими передається житловий будинок, будівля або споруду, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

*/Закон України №3613-VI; Тимчасовий порядок, затв. постановою Кабінету Міністрів України №749; постанова Кабінету Міністрів України №835/*

***Чи змінюється кадастровий номер земельної ділянки в разі зміни її власника?***

Зміна власника земельної ділянки не тягне за собою зміну її кадастрового номера.

***Що таке кадастровий номер земельної ділянки?***

Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальна послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці, зберігається за нею протягом усього часу існування, який ніколи не повторюється і може бути присвоєний тільки одній земельній ділянці.

Цей номер зазначається на державному акті і має цифровий вигляд, наприклад: 3237886500:04:001:0016.

Розшифрування цифр кадастрового номера:

3237886500- населений пункт; 04 – зона; 001 – квартал; 0016 – номер ділянки.

*/п. 2 Тимчасового порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №749; ст. 1 Закону України №3613-VI; ст. 197 Земельного кодексу України/*



***Коли земельній ділянці присвоюється кадастровий номер?***

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації на підставі її меж, а також залежно від місця розташування земельної ділянки – по кадастровому плану земельної ділянки після погодження документації із землеустрою та прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність (користування).

Кадастровий план є одним з документів, що входить у пакет технічної документації, чітко визначаючи межі земельної ділянки. Він, як правило, є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки.

У державних актах, виданих після 2002 року, повинні бути вказані кадастрові номери земельних ділянок.

*/п. 14-3 Тимчасового порядку,  
затв. постановою Кабінету Міністрів України №749;  
ст. 1 Закону України №3613-VI;  
постанова Кабінету Міністрів України № 449/*

***Хто і протягом якого часу присвоює земельній ділянці кадастровий номер?***

Визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці здійснюють територіальні органи Держземагентства впродовж десяти робочих днів.

*/п. 10 Тимчасового порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів  
України №749/*

***Чи може присвоюватись або визначатись кадастровий номер земельній ділянці без проведення її державної реєстрації?***

Так, визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, переданій у власність (користування) без проведення її державної реєстрації, здійснюють територіальні органи Держземагентства впродовж двадцяти чотирьох робочих днів.

*/п. 15 Тимчасового порядку,  
затв. постановою Кабінету Міністрів України №749/*

***У мене в державному акті немає кадастрового номеру земельної ділянки. Чи означає це, що такий державний акт є недійсним?***

Відсутність кадастрового номеру в державному акті, швидше за все, пояснюється тим, що ви його отримали до 2002 року. Але це не означає, що державний акт є недійсним чи його слід змінювати на новий.

Якщо ж ви бажаєте подарувати, заповісти, продати земельну ділянку, а в державному акті відсутній кадастровий номер, то можна звернутися до територіального органу Держземагентства для присвоєння такого номеру.

*/п. 2 постанови Кабінету Міністрів України № 449/*

***Нотаріус відмовився посвідчити заповіт, оскільки земельна ділянка, яка входить до складу спадщини, немає кадастрового номеру. Що робити?***

В такому випадку можна вибрати один із способів дій.

По-перше, на нашу думку, дії нотаріуса незаконні. Тому їх можна спробувати оскаржити у встановленому законодавством порядку.

По-друге, якщо ви не хочете скаржитись, то можете звернутися до територіального органу Держземагентства для присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці. А вже після присвоєння такого номера знову з відповідними документами звернутися до нотаріуса.

*/п. «ж» ч. 2 ст. 132 Земельного кодексу України;  
Тимчасовий порядок, затв. постановою  
Кабінету Міністрів України №749;  
Лист Міністерства юстиції України №31-32/69/*

***Я отримав у спадщину житловий будинок, однак земельній ділянці, на якій він розташований, не присвоювався кадастровий номер. Чи видасть нотаріус мені свідоцтво про право на спадщину в такому випадку?***

Відсутність кадастрового номера в земельній ділянці, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, не може бути підставою для відмови у видачі нотаріусами свідоцтв про право на спадщину на вищевказані об'єкти нерухомого майна та у посвідченні заповітів.

*/Лист Міністерства юстиції України від 25.03.2010 №31-32/69/*

***Якщо в державному акті не вказано кадастрового номеру земельної ділянки (номер ділянці не присвоювався), то як і куди звернутися, щоб його було присвоєно?***

Для того, щоб земельній ділянці, на яку виданий державний акт про право власності, було присвоєно кадастровий номер, потрібно діяти в такій послідовності:

**Дія 1.** Подати заяву до територіального (районного, міського) відділу Держземагентства про визначення кадастрового номеру (*Додаток №2*).

До такої заяви потрібно додати:

- копії сторінок паспорту;
- довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру;
- документ, що посвідчує право на земельну ділянку (в даному випадку державний акт);
- документ про внесення плати за перевірку обмінного файла.

**Дія 2.** Відділ Держземагентства перевіряє наявність документації із землеустрою в архіві.

**Варіант 1. Якщо виявляє документацію:**

**Дія 3 А.** Земельній ділянці присвоюється кадастровий номер та людині видається витяг з Поземельної книги, в якому зазначається кадастровий номер і на цьому процедура присвоєння припиняється.

**Варіант 2. Якщо документації не виявлено:**

**Дія 3 Б.** Замовити виготовлення технічної документації із землеустрою, уклавши відповідний договір із організацією, що має дозвіл на виготовлення такої документації.

**Дія 4 Б.** Землевпорядна організація готує документацію та файл обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді.

**Дія 5 Б.** Земельній ділянці присвоюється кадастровий номер та людині видається витяг з Поземельної книги, в якому зазначається кадастровий номер і на цьому процедура присвоєння припиняється.

*/п. п. 10 – 14-3 Тимчасового порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №749/*

**Скільки коштує перевірка обмінного файлу?**

Перевірка файлу обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) коштує 60,00 гривень.

*/Додаток №1 до постанови Кабінету Міністрів України №835/*

**Скільки коштує отримати витяг з Поземельної книги?**

Видача витягу з Поземельної книги здійснюється Держземагентством та його територіальними органами на місцях (в районних центрах та в містах) і коштує 71,00 грн.

*/Додаток №1 до постанови Кабінету Міністрів України №835/*

**Що таке поземельна книга?**

Поземельна книга – це документ Державного земельного кадастру, який містить відомості про земельну ділянку. А саме: кадастровий номер; площа; місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); склад угідь; цільове призначення; нормативна грошова оцінка; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про межі частини ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; дата державної реєстрації ділянки; інформація про документацію із землеустрою, про власників (користувачів) земельної ділянки тощо.

Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки. Вона ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі. Її закриття відбувається в разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

*/Порядок, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021;  
ст. 25 Закону України №3613-VI/*

**Розділ IV.  
ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
ТА МОЖЛИВОСТІ ЙОГО ЗМІНИ**

Цільове призначення земельної ділянки відіграє важливу роль при реалізації громадянами своїх прав на неї та в дотриманні передбачених законодавством обов'язків. Зокрема, воно окреслює, яким чином допустимо її використовувати.

*Як чинне законодавство регулює цільове призначення земельної ділянки та його зміну?*

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Таким чином, земельним законодавством встановлений вичерпний перелік категорій земель України за основним цільовим призначенням.

В свою чергу, в межах категорій земель, земельні ділянки поділяються за конкретним цільовим призначенням. Наприклад, у межах категорії земель сільськогосподарського призначення земельні ділянки можуть передаватися у власність та надаватися в користування громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасу худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, підсобного сільського господарства тощо. В межах категорії житлової і громадської забудови земельні ділянки можуть використовуватися для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

*/ч.1 ст.19 Земельного кодексу України/*

***Чи може особа самостійно змінити цільове призначення власної земельної ділянки?***

За законом встановлювати чи змінювати цільове призначення землі повинні органи влади. Однак громадяни можуть ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їхній власності.

*/Порядок, затв. постановою Кабінету Міністрів України №502/*

***Які саме органи державної влади встановлюють та змінюють цільове призначення земельних ділянок наданих громадянам?***

Зміна цільового призначення земельної ділянки проводиться за поданням заяви (клопотання) її власника до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, або районної держадміністрації, якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту.

Отже, якщо громадянин є власником землі в селі, то змінювати її цільове призначення буде сільрада, адже земля знаходиться в межах населеного пункту. Якщо ж земельна ділянка розташована поза межами села, то тоді повноваженнями змінити її цільове призначення належатиме райдержадміністрації.

*/п. 2 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 502/*

***Чи можна змінити цільове призначення паю?***

Ні, не можна. У 2012 році лишається діючим мораторій (заборона) на зміну цільового призначення земельних ділянок, отриманих у ході паювання. Тобто, громадянин, у якого в державному акті написано, що він є власником земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або ж ділянки для ведення особистого селянського господарства (ОСГ), яка виділена йому із земельної частки/паю, не має права ініціювати зміну її цільового призначення. А відповідна рада чи адміністрація за місцем її розташування не має права приймати рішення про цю зміну.

*/п. 15 Розділу X Земельного кодексу України/*

***Чи можна змінити цільове призначення не всієї ділянки, а лише її частини?***

Існує два варіанти: або ініціювати зміну цільового призначення всієї ділянки, або тільки якоїсь її частини. Якщо зміни стосуються лише частини ділянки, тоді ця ділянка поділяється на дві: одна з них зберігає попереднє цільове призначення, а друга – набуває нового. Тож утворюються дві нові ділянки, на кожному з яких потрібно скласти проект землевідведення. Якщо

ж змінюється цільове призначення всієї ділянки, то необхідно перепогодити проект її відведення з відповідними органами виконавчої влади – земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, містобудування й архітектури та охорони культурної спадщини.

*/ст. 20 Земельного кодексу України.*

*Науково-практичний коментар за заг. ред. В.І. Семчика/*

***Де замовити складення проекту землевідведення?***

Замовити проект землевідведення можна в землевпорядній організації, яка має відповідну ліцензію (на власний вибір можна обрати державну або недержавну). Для цього треба звернутися до землевпорядної організації (адреси таких організацій можна дізнатися в місцевій раді), укласти з нею відповідний договір та оплатити за виконані роботи.

*/п. 4 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 502/*

***У який строк має бути виготовлений проект землевідведення при зміні цільового призначення земельної ділянки?***

Умови і термін складання проекту відведення земельної ділянки визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем робіт.

*/п. 5 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 502/*

***Маю наміри змінити цільове призначення земельної ділянки, наданої в межах села для ведення особистого селянського господарства, на будівництво та обслуговування житлового будинку. Куди та з якими документами мені звернутися?***

Для зміни цільового призначення земельної ділянки необхідно діяти в такій послідовності:

**Дія 1.** Звернутися з письмовою заявою до сільської (селищної, міської) ради, якщо ділянка знаходиться в селі (селищі, місті). З практики відомо, що в багатьох місцевих радах є заздалегідь заготовлені зразки таких заяв для більшої зручності громадян. Тому з ними можна ознайомитись безпосередньо в цих органах.

До письмової заяви варто додати такі документи:

- копію державного акта на право власності на земельну ділянку;
- копію сторінок паспорта (стор. 1, 2, і з відміткою про місце проживання);
- висновок щодо встановлених обмежень (обтяжень) та земельних сервітутів на використання земельної ділянки з відділу земельних ресурсів;
- висновок щодо встановлених обмежень (обтяжень) містобудівного характеру з відділу архітектури й будівництва;

- обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки із зазначенням її розміру.

**Увага!** В заяві обов'язково слід навести причини, з яких хочете змінити цільове призначення земельної ділянки та її розмір. Відповідну заяву радимо писати в двох примірниках, один з яких залишати собі після проставлення на ньому відмітки про отримання посадовою особою, відповідальною за приймання заяв (наприклад, в селі це, як правило, секретар сільської ради). Це робиться для того, щоб мати письмове підтвердження звернення до місцевої ради.

Місцева рада повинна розглянути вашу заяву та подані документи на черговому засіданні (як правило, впродовж місяця) та прийняти рішення по суті питання: надати дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки або відмовити в наданні такого дозволу. Про результати розгляду заяви та прийняте рішення вас як заявника зобов'язані повідомити.

Сільська (селищна, міська) рада розглядає заяву і в разі згоди на зміну цільового призначення земельної ділянки дає дозвіл (рішення) на підготовку проекту її відведення: складання проекту відведення земельної ділянки, якщо зміні цільового призначення підлягає її частина; або перепогодження проекту відведення земельної ділянки з відповідними органами виконавчої влади, якщо зміні цільового призначення підлягає вся земельна ділянка.

**Дія 2.** Отримавши рішення ради, потрібно:

А) звернутися до землевпорядної організації та укласти з нею договір на виготовлення проекту землеустрою – якщо змінюється цільове призначення частини земельної ділянки; або

Б) з цим рішенням звернутися до Комісії з розгляду питань пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (яка як правило функціонує при районній чи міській радах) для перепогодження проекту відведення земельної ділянки, якщо змінюється цільове призначення всієї земельної ділянки.

**Дія 3.** Отримавши від землевпорядної організації проект землеустрою або висновок перепогодження проекту відведення земельної ділянки від Комісії, з цими документами потрібно звернутися до сільської (селищної, міської) ради.

**Дія 4.** Сільська (селищна, міська) рада розглядає проектні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту.

**Увага!** Документом, який видає місцева рада «на руки» громадянину, є копія рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Рішення сільської (селищної, міської) ради про зміну цільового

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

призначення земельної ділянки є підставою для оформлення громадянину державного акта на право власності на земельну ділянку із зміненим цільовим призначенням.

**Дія 5** На підставі рішення місцевої ради необхідно виготовити новий державний акт про право власності на земельну ділянку із зміненим цільовим призначенням. Ця процедура виготовлення описувалася в попередніх розділах.

*/п. п. 3, 7, 12 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 502/*

***Які наслідки можуть бути, якщо власник використовує земельну ділянку не за її цільовим призначенням?***

Якщо особа використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням, то інспектор з контролю за використанням та охороною земель може скласти акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства, видати припис, притягнути до адміністративної відповідальності, а потім ініціювати подання матеріалів до прокуратури. А оскільки однією з підстав для примусового припинення права власності на земельну ділянку є її використання не за цільовим призначенням, то прокуратура має право звернутися до суду з позовною заявою про припинення права власності на цю ділянку.

*/ст. ст. 143, 144 Земельного кодексу України/*



**Розділ V.  
ВИКОРИСТАННЯ ВЛАСНИКОМ  
СВОЄЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Користуватися земельною ділянкою власник може шляхом вчинення фактичних дій (наприклад, посадити на ній картоплю чи буряки, обробляти їх та зібрати врожай) та юридичних дій (для прикладу, передавати її в оренду і від цього отримувати прибутки).

***Якими документами підтверджується право користування земельною ділянкою?***

Таких документів є декілька, в залежності від статусу особи, яка користується земельною ділянкою. Якщо це власник земельної ділянки, то підтверджуючим його право користуватися землею документом може бути державний акт про право власності на неї, договір купівлі-продажу, дарування, ренти, довічного утримання, спадковий договір, свідоцтво про право на спадщину. Якщо це користувач, який орендує ділянку у власника, то підтверджуючим документом буде належним чином оформлений та зареєстрований договір оренди земельної ділянки. Крім договору оренди, є й інші, про які розповідатиметься далі в цьому розділі книги.

*/ст. 126 Земельного кодексу України/*

**§1. Особливості дотримання правил добросусідства**

Власники і користувачі землі повинні так використовувати свої земельні ділянки, щоб своїми діями завдаватиме найменше незручностей використанню землі власниками та користувачами суміжних земельних ділянок (правило добросусідства).

*/ч. 1 ст. 103 Земельного кодексу України/*

***Які незручності можуть мати власники і користувачі земельних ділянок при використанні своєї землі суміжними землекористувачами?***

Такими незручностями можуть бути затінення, задимлення, неприсмні запахи, шумове забруднення тощо. Цей перелік є не вичерпним.

*/ч. 1 ст. 103 Земельного кодексу України/*

***Як вирішуються питання добросусідства щодо вико-ристання дерев, які стоять на межі земельних ділянок?***

Дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах.

Дерева можуть стояти на межі земельних ділянок у двох випадках:

1) якщо земельні ділянки відмежовує якась межева споруда і дерева розміщені на цій межовій споруді (наприклад, рослинна смуга);

2) якщо ділянка не відокремлюється межевою спорудою, але дерево розташоване одночасно на двох земельних ділянках, оскільки перетинається умовною межевою лінією.

Оскільки йдеться про розміщення дерев (кущів) на межі або одночасно на двох земельних ділянках, то незалежно від того, як було висаджено дерево (чи зростало воно на земельній ділянці до приходу нових власників, чи висаджене воно сусідами спільно, чи одним з них), таке дерево є спільною частковою власністю сусідів з рівними частками, якщо інше не встановлено домовленістю між сусідами.

**Увага!** Навіть у тому разі, якщо більшість або всі гілки дерева звисають над однією земельною ділянкою, право власності на плоди дерева належать власникам-сусідам у рівних частках, якщо інше не визначено домовленістю між ними. Водночас сьогодні сусід не має права висадити дерево на межі земельної ділянки без згоди іншого сусіда, інакше він зобов'язаний буде прибрати це дерево і відшкодувати заподіяні іншому сусідові збитки.

*/ч. 1 ст. 109 Земельного кодексу України/*

### ***Які обов'язки має власник стосовно визначення спільних меж земельних ділянок?***

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невизначеними.

Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

*/ч. ч. 1, 3 ст. 106 Земельного кодексу України/*

## **§2. Передача земельної ділянки в оренду**

Право користування земельною ділянкою в особі може виникнути у зв'язку з укладенням нею договору оренди.

### ***Що таке оренда землі?***

Земельні ділянки, які перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності, можуть здаватися власниками в оренду. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для ведення підприємницької та іншої діяльності.

*/ст. 1 Закону України №161-XIV/*

### ***Хто є сторонами в договорі оренди землі?***

Сторонами у договорі оренди землі є, з одного боку – Орендодавець, з іншого – Орендар. Як орендодавцями, так і орендарями можуть бути:

громадяни, підприємства, установи, організації, органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські, районні, обласні ради), органи державної влади (районні, обласні державні адміністрації) тощо. Все залежить від форми власності на земельну ділянку, що надається в оренду.

Так, на сьогодні в Україні існують кілька форм власності на землю: приватна – власність громадян та підприємств, установ, організацій; комунальна – власність територіальних громад, від імені яких діють органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради); спільна – власність кількох територіальних громад (від їх імені діють районні, обласні ради та Верховна Рада АР Крим); державна – власність держави від імені якої діють органи державної влади (районні, обласні державні адміністрації, Рада Міністрів АР Крим, Кабінет Міністрів України). Крім того, орендарями мають право бути іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

*/ст. 5 Закону України №161-ХІV/*

***Земельні ділянки яких форм власності можуть передаватися в оренду?***

В оренду можуть передаватися як земельні ділянки, які належать громадянам на праві приватної власності, так і земельні ділянки комунальної та державної форми власності.

*/ст. 3 Закону України №161-ХІV/*

***В якій формі має укладатися договір оренди земельної частки (паю)?***

Передаючи земельну ділянку (пай) в оренду, слід обов'язково укласти договір оренди з тим, кому ви її передасте. Він обов'язково має бути в письмовій формі. За бажанням, такий договір може бути посвідчений нотаріально.

Варто зазначити, що право оренди земельної ділянки виникає в орендаря з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державну реєстрацію договорів оренди землі здійснюють територіальні (районні/міські) органи Держземагентства.

*/ст. ст. 14, 20 Закону України №161-ХІV; п. 4 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №835/*

***На який строк можна здавати в оренду земельну ділянку? Що таке істотні умови договору оренди?***

У договорі оренди визначається строк, на який він укладається,

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

ззначаються розміри плати за її оренду, строки та порядок її внесення.

Істотні умови договору оренди землі – це ті умови, які в ньому обов'язково прописуються і за їх відсутності договір не може вважатися укладеним.

Істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (тобто місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди (визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років);
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану земельної ділянки;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

*/ст. 15 Закону України №161-XIV/*

*ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу України;*

*ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України/*

***Чи можуть сторони у договорі оренди землі визначати й інші умови, крім істотних?***

Так, можуть. Зокрема, сторони вправі домовитися та вказати в договорі оренди землі такі додаткові умови як, наприклад, про якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування орендованої земельної ділянки, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо її охорони і поліпшення, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо.

*/ст. 15 Закону України №161-XIV/*

***У договорі оренди земельної ділянки одним з його пунктів передбачено право орендаря здавати орендовану земельну ділянку в суборенду іншим особам. Що таке суборенда земельної ділянки? Як регулюється порядок передачі землі в суборенду?***

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це

передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо впродовж одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати визначеного основним договором оренди.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Отже, суборенда – це право орендаря передати орендовану ним на підставі договору оренди земельну ділянку іншому орендареві. Про право суборенди має бути вказано в договорі оренди. Також про свої наміри передати орендовану землю в суборенду орендар має повідомити орендодавця і на це має бути отримана від нього його письмова згода.

**Увага!** Вимога щодо письмового оформлення згоди або заперечення від орендодавця на передачу землі в суборенду має важливе значення. Адже, якщо він не дотримав вимог письмового оформлення і не надіслав згоду (заперечення) орендареві впродовж місяця, вважатиметься, що він не заперечує щодо надання в суборенду земельної ділянки і особа, яка орендує ділянку матиме повне право передати її в суборенду.

*/ст. 8 Закону України №161-XIV/*

***Які документи мають бути додані до договору оренди земельної ділянки при його укладенні?***

Невід’ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об’єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

**Увага!** Вказані документи (крім акту приймання-передачі) є в громадянина-власника земельної ділянки серед пакету документів під назвою «Технічна документація із землеустрою щодо складання державного акту на право власності на землю». Тобто, коли громадянин виготовляв державний акт на право власності на землю, ці документи

виготовлялися на його замовлення спеціалізованою землевпорядною організацією.

Якщо в оренду передається не вся земельна ділянка, а лише її частина, то тоді необхідним є виготовлення плану або схеми з визначенням площі частини земельної ділянки, що передається в оренду. Його виготовлює спеціалізована землевпорядна організація на замовлення сторони договору оренди. Іншими словами, план-схема частини земельної ділянки потрібна для того, щоб точно вказати в договорі оренди, яка частина земельної ділянки і в якому розмірі буде орендуватися.

*/ч. 4 ст. 15 Закону України №161-XIV/*

***Орендар має земельної ділянки затримує виплату орендної плати або не виплачує її взагалі, посилаючись на збитковість. Чи маю я право достроково розірвати договір оренди землі?***

Громадянам, які надали в оренду свої земельні ділянки, варто знати, що у випадку порушення істотних умов договору оренди землі (порушення прав сторони договору, порушення строків виплати або невиплата орендної плати та інші), орендодавець (громадянин) взагалі має право розірвати договір достроково в судовому порядку, керуючись статтею 32 Закону України «Про оренду землі». Вона передбачає, що на вимогу однієї з сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених цим Законом та умовами договору. Тому в ситуації, коли орендар порушує строки виплати або не сплачує громадянину власнику земельної ділянки орендної плати, сплачує занижену орендну плату та з інших підстав, останній вправі, не чекаючи закінчення строку дії договору оренди, достроково припинити його, звернувшись для вирішення відповідного питання до суду.

*/ст. 32 Закону України №161-XIV/*

***Чи підлягає державній реєстрації дострокове припинення договору оренди землі?***

Державна реєстрація документів про зміни, внесені до договору оренди земельної ділянки, договору суборенди земельної ділянки (її частини) та відомостей про дострокове припинення їх дії здійснюється в порядку, встановленому для державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, договору суборенди земельної ділянки (її частини).

Отже, процедура державної реєстрації дострокового припинення або внесення змін до договору оренди землі є аналогічною тій, яка необхідна для державної реєстрації договору оренди землі.

*/п. 16.5 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 1021/*

***Що таке орендна плата та як вона визначається?***

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар (користувач землі згідно укладеного договору оренди) вносить орендодавцеві (власнику землі) за користування земельною ділянкою.

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

Тобто, громадяни, які мають у приватній власності земельну ділянку і здають її в оренду, самостійно визначають у договорі оренди розмір цієї плати та періодичність її внесення.

Наприклад, підприємство, яке хоче орендувати землю, щоб вирощувати цукровий буряк, запропонувало власнику земельної ділянки укласти договір оренди. Але людина вважає, що їй запропонували малу оплату за користування ділянкою. В такому випадку власник землі може запропонувати свої умови, на яких він готовий передати ділянку в оренду. (Додатки №3 і №4)

*/ч. ч. 1, 2 ст. 21 Закону України №161-XIV/*

***До яких органів звернутися за державною реєстрацією договорів оренди землі? Чи можна зареєструвати такий договір у сільській (селищній, міській) раді?***

Державну реєстрацією укладення договорів оренди землі, змін, доповнень до цих договорів, їх припинення, договорів суборенди землі здійснюють територіальні органи Державного земельного агентства (раніше вони мали назву територіальних органів земельних ресурсів).

Так, якщо земельна ділянка (пай), щодо якої укладений договір оренди, знаходиться в сільській місцевості або в місті, то сторони договору для державної реєстрації звертаються безпосередньо до цих органів.

**Увага!** Незважаючи на те, що в кожній сільській (селищній, міській) радах в штаті є спеціаліст-землевпорядник, повноважень щодо державної реєстрації договорів оренди землі він не має.

*/п. 16.2 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

***Які документи подаються для державної реєстрації договору оренди землі?***

Для державної реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договору суборенди земельної ділянки (її частини) власник – громадянин, який здає в оренду чи орендар земельної ділянки або уповноважена ними особа, подають до відповідного територіального органу Держземагентства (колишня назва – відділ земельних ресурсів) письмову заяву і такі документи:

1) копія документа, що посвідчує особу орендаря земельної ділянки або її власника (копії сторінок паспорта), а у разі подання заяви уповноваженою ними особою – також копія документа, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб (наприклад, копія довіреності);

2) документація із землеустрою, яка включає план земельної ділянки і містить відомості про координати поворотних точок меж частини земельної ділянки та обмінний файл – у разі державної реєстрації договору суборенди частини земельної ділянки;

**Увага!** Невід’ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об’єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

Обмінний файл – це компакт-диск з внесеною інформацією щодо орендованої земельної ділянки, який виготовляється спеціалізованою землепорядною організацією на замовлення сторони договору у випадку державної реєстрації договору суборенди частини земельної ділянки;

3) при укладенні договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності або договору суборенди земельної ділянки (її частини) кількість примірників такого договору повинна бути на один примірник більша, ніж кількість сторін договору. Адже, якщо сторін у договорі дві (той, хто здає в оренду і той, хто приймає в користування на праві оренди), то до відділу територіального органу Держземагенства подається три однакових примірники договору;

4) копія реєстраційного номера облікової картки платника податків (копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера);

5) банківські квитанції про внесення плати за надання послуг із здійснення державної реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договору суборенди частини земельної ділянки; перевірки обмінного файла – в разі державної реєстрації договору суборенди частини земельної ділянки.

**Увага!** Під час подання заяви громадянин пред’являє паспорт або інший документ, що посвідчує його особу, а в разі подання заяви уповноваженою особою – ще й довіреність, що підтверджує її повноваження діяти від імені особи, від якої він виступає. Посадовим особам органу земельних ресурсів забороняється вимагати подання інших документів та відомостей.

*/п. 16.2 Порядку, затв. постановою  
Кабінету Міністрів України №1021/*



***У яких випадках територіальний орган Держземагентства вправі відмовити в державній реєстрації договору оренди землі?***

Територіальний орган Держземагентства відмовляє в державній реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договору суборенди земельної ділянки (її частини), якщо:

- 1) документи подані не в повному обсязі;
- 2) подані документи не відповідають встановленим до них вимогам.

**Увага!** У разі відмови в державній реєстрації за результатами перевірки поданих документів територіальний орган Держземагентства впродовж трьох робочих днів готує висновок про відмову в такій реєстрації та повертає подані документи сторонам або уповноваженим ними особам для доопрацювання за актом приймання-передачі. Отримавши копію відмови, її варто з допомогою фахівців-юристів проаналізувати, щоб з'ясувати, чи законно відмовлено. Адже незаконну відмову можна оскаржити.

*/п. 16.3 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

***Який розмір плати за державну реєстрацію договору оренди землі?***

Оплата за надання адміністративних послуг територіальними органами Держземагентства під час оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку здійснюється в таких розмірах:

- плата за державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення становить 51,00 грн.;

- плата за перевірку файла обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файла) становить 60,00 грн.

*/п. п. 9, 15 Додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України №835/*

***Протягом якого часу має бути зареєстрований договір оренди землі?***

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки, договору суборенди земельної ділянки (її частини) здійснюється впродовж 14 календарних днів з дня подання документів.

**Увага!** Перш ніж здійснювати державну реєстрацію договору оренди землі (паю) слід безпосередньо звернутися до територіального органу Держземагентства за місцем знаходження земельної ділянки (паю) і з'ясувати там чіткий перелік документів, конкретні розміри плати за їх реєстрацію та банківські рахунки, на які вносити плату. Потрібно також

з'ясувати прийомні дні (чи прийом здійснюється безпосередньо, чи є попередній запис) та інші важливі моменти. Адже з часу видання цієї книги в законодавстві можуть відбутися зміни.

*/п. 16.4 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021/*

***З якого часу виникає право оренди земельної ділянки сільсько-господарського призначення?***

Право оренди земельної ділянки (паю) виникає з дня державної реєстрації цього права в територіальному органі Держземагенства. Тобто, право оренди виникає в орендаря з моменту внесення органом земельних ресурсів записів у відповідні розділи Поземельної книги та отримання ним підписаних договору оренди земельної ділянки та акту прийому-передачі орендованої земельної ділянки.

*/ч. 2 ст. 20 Закону України №161-ХІV;  
ст. 125 Земельного кодексу України/*

**§3. Інші можливості використання чужої земельної ділянки**

Крім договорів оренди, існують й інші можливості правомірно використовувати чужі земельні ділянки.

***Що таке право земельного сервітуту?***

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

*/ч.1 ст. 98 Земельного кодексу України/*

***Для яких цілей може встановлюватися земельний сервітут?***

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів стосовно використання чужих земельних ділянок:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

- право поїти свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- право прогону худоби по наявному шляху;
- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- інші земельні сервітути.

В переважній більшості випадків, земельні сервітути встановлюються між сусідніми земельними ділянками. Проте сервітут може бути встановлений і на використання земельної ділянки, яка безпосередньо не межує з ділянкою власника, що хоче його встановлення. Наприклад, для газифікації садиби громадянина необхідно провести газопровід не лише через сусідню земельну ділянку, а й через кілька інших земельних ділянок, які належать іншим особам, ділянки яких безпосередньо не межують з ділянкою громадянина. Але оскільки в інший спосіб газифікувати садибу громадянину, неможливо, її власник вправі вимагати встановлення сервітуту на використання земельних ділянок цих осіб для проведення газопроводу через їхні ділянки.

*/ст. 99 Земельного кодексу України/*

#### ***Яким документом підтверджується право земельного сервітуту?***

Земельний сервітут може бути встановлений за домовленістю сторін, шляхом укладення договору, на підставі заповіту або за рішенням суду.

На підставі договору, за яким відчужується земельна ділянка (купівлі-продажу, міни, дарування), серед інших умов, встановлюється додаткова умова про обтяження цієї земельної ділянки правом користування (якщо таке обтяження існує).

Наприклад, продаючи земельну ділянку, власник за домовленістю з покупцем може залишити за собою сервітут – частину повноважень користування відчужуваною ним земельною ділянкою. У результаті укладення та виконання такого договору частина повноважень користування проданим майном залишиться у продавця – власника, а покупець, який придбає таку земельну ділянку, набуде на неї право власності без обмеження сервітутом.

Особа, яка на випадок смерті складає заповіт, у ньому може вказати право сусіда проїздити через його земельну ділянку навіть якщо той, хто складає заповіт відносно свого майна (в тому числі й ділянки), помере і ділянка перейде у власність його дітям.

Стосовно рішення суду про встановлення земельного сервітуту, то зазначимо, що судовий порядок його встановлення застосовується у випадку недосягнення згоди між сторонами в добровільному порядку.

*/ч. 1 ст. 100 Земельного кодексу України/*

***Громадянин – власник земельної ділянки продав лише частину цієї ділянки. Чи встановлюється право земельного сервітуту на продану частину?***

Відчужуючи лише частину своєї земельної ділянки, власник може обтяжити іншу частину (яка у нього залишається) земельним сервітутом на користь відчужуваної частини або навпаки – обтяжити сервітутом частину ділянки, яка відчужується.

Наприклад, громадянин А., який продає частину своєї земельної ділянки громадянину В., залишає за собою право проїзду через відчужувану ділянку, оскільки окремого проїзду до земельної ділянки, яка залишається в громадянина А., немає. Придбавши цю земельну ділянку, громадянин В. буде змушений забезпечити право громадянина А. на проїзд через його власність.

*/ч. 1 ст. 101 Земельного кодексу України/*

***Чи підлягає державній реєстрації договір на встановлення земельного сервітуту?***

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

На практиці цей договір, як правило, є невід’ємною складовою технічної документації із землеустрою і виготовляється та підписується сторонами в процесі виготовлення технічної документації щодо складання державного акту на право власності на земельну ділянку. Реєструється цей договір у такому ж порядку, як і договори оренди земельної ділянки (див. параграф цієї книги щодо оренди землі), територіальним органом Держземагентства з внесенням необхідних відомостей до розділів Поземельної книги. Однак, крім договору, сервітут може бути встановлений законом, заповітом або рішенням суду.

*/п. 16 Порядку, затв. постановою Кабінету Міністрів України №1021;*

*ч. 1 ст. 100 Земельного кодексу України/*

#### **§4. Обов’язки власника земельної ділянки**

Жоден власник земельної ділянки не повинен забувати, що, крім прав власника, він має і певні обов’язки. Їх невиконання або ж неналежне виконання може призвести до втрати права власності.

#### ***Які обов’язки має власник земельної ділянки?***

Власник земельної ділянки зобов’язаний:

- а) забезпечувати використання її за цільовим призначенням;
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

*/ч. 1 ст. 91 Земельного кодексу України/*

### ***Чи потрібно платити за землю?***

Використання землі в Україні є платним. Плата за землю належить до загальнодержавних податків і зборів, справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

*/ст. 206 Земельного кодексу України,  
підп. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України/*

### ***Що входить до плати за землю?***

На сьогодні чинне законодавство поділяє плату за землю на кілька складових.

Зокрема, це земельний податок та орендна плата. Податок є обов'язковим платежем, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар (хто користується ділянкою на праві оренди чи суборенди) вносить орендодавцеві (хто надав землю в оренду) за користування земельною ділянкою, яка належить державі або територіальній громаді.

*/підп. 14.1.72, 14.1.136 ст. 14 Податкового кодексу України/*

### ***Хто звільняється від сплати земельного податку?***

Пільги у вигляді звільнення від сплати податку на землю мають:

- інваліди першої і другої групи;

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

- 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.

**Увага!** Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії громадян, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм, а саме:

1) для ведення особистого селянського господарства – в розмірі не більш як 2 гектари;

2) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах – не більш як 0,25 гектара, в селищах – не більш як 0,15 гектара, в містах – не більш як 0,10 гектара;

3) для індивідуального дачного будівництва – не більш як 0,10 гектара;

4) для будівництва індивідуальних гаражів – не більш як 0,01 гектара;

5) для ведення садівництва – не більш як 0,12 гектара.

Це означає, що якщо у власності громадянина є земельні ділянки більшою площею від вказаних вище граничних норм, то лише тоді він сплачує податок за землю.

*/п. п. 281.1, 281.2.1 -5 п. 281.2 ст. 281*

*Податкового кодексу України/*

### ***Чи потрібно платити земельний податок громадянам-пільговикам, які здають свою земельну ділянку в оренду?***

Громадяни, які мають пільги щодо сплати земельного податку, але надають в оренду земельні ділянки, окремі будівлі, споруди або їх частини, податок за такі земельні ділянки та земельні ділянки під такими будівлями (їх частинами) сплачують на загальних підставах з урахуванням прибудинкової території.

*/п. 284.3 ст. 284 Податкового кодексу України/*

### ***Хто подає інформацію податковим органам про пільги щодо плати за землю?***

Таку інформацію щодо пільговиків подають податковим органам місцеві (сільські, селищні, міські) ради до 1 лютого поточного року за місцем розташування земельних ділянок.

*/ч. 2 п. 284.1 ст. 284 Податкового кодексу України/*

***Який порядок сплати земельного податку?***

Перш за все зазначимо, що нарахування громадянам сум податку проводиться органами Державної податкової служби за місцем знаходження земельних ділянок. Податківці видають на руки або направляють поштою рекомендованим листом під розписку платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку. Громадянин, який отримав таке податкове повідомлення рішення, повинен сплатити вказану в ньому суму земельного податку впродовж 60 днів з дня отримання такого повідомлення.

**Увага!** Громадянами, які проживають у селах і селищах, земельний податок може сплачуватися через каси сільських (селищних) рад за квитанцією про приймання податкових платежів. Рекомендуємо квитанцію про сплату податку зберігати серед своїх документів і не викидати.

*/п. 286.5 ст. 286, п. 287.5 ст. 287, Податкового кодексу України/*

**Розділ VI.**

**ПОЗБАВЛЕННЯ ОСОБИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

Наявність на законодавчому рівні гарантій недоторканності власності людини зовсім не означає, що її вона не може бути позбавлена взагалі. Однак закони обмежують можливості позбавлення особи її власності певними випадками так званого правомірного позбавлення.

***У яких випадках власник позбавляється своєї земельної ділянки в примусовому порядку?***

Припинити право власності особи на земельну ділянку в примусовому порядку можна лише через звернення до суду.

Так, в судовому порядку права власності на земельну ділянку особа може бути позбавлена у випадках:

1) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Як розповідалося в одному з попередніх розділів, цільове призначення земельної ділянки вказується в державному акті про право власності на неї;

2) 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;

3) конфіскації земельної ділянки;

4) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

5) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;

6) невідчуження іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та особами без громадянства протягом року земельної ділянки сільськогосподарського призначення, прийнятої ними в спадщину.

*/ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82, ст. 143 Земельного кодексу України/*

***Мій брат ніде не працює. Він узяв у банку сто тисяч гривень в кредит і потратив їх. Кредит він не хоче сплачувати і банк подав на нього до суду. Крім земельної ділянки, іншого майна у власності він не має. Якщо суд прийме рішення про те, що брат повинен віддати кошти, то чи можуть в нього забрати в рахунок боргу його земельну ділянку?***

Все залежить від того, яке цільове призначення земельної ділянки, якою він володіє. Якщо це земля сільськогосподарського призначення, то



з її вилученням і продажем можуть виникнути проблеми. Адже в 2012 році лишається діючим мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Проте, якщо такий мораторій буде скасовано, а це планується зробити з 2013 року, то тоді забрати в нього землю за борги зможуть.

Водночас, якщо його земельна ділянка не відноситься до земель сільськогосподарського призначення, то за борги в нього її можуть забрати.

*/ст. 139, п. «г» ч. 1 ст. 143, п. 15 Розділу X  
Земельного кодексу України/*

***Поруч із земельною ділянкою, яка є моєю власністю, розташована дорога, яку нині розширюють. Представники влади сказали, що для розширення дороги заберуть в мене земельну ділянку. Чи можуть забрати ділянку, яка належить мені на праві власності?***

Сучасне законодавство передбачає, що в людини можуть забрати земельну ділянку, наприклад, для того, щоб завдяки цьому розширити дорогу. Таке позбавлення особи права власності вважається позбавленням з мотивів суспільної необхідності і допускається лише за рішенням суду. Зокрема, в примусовому порядку забрати в людини земельну ділянку до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності можуть лише під розміщення на ній:

- 1) об'єктів національної безпеки й оборони;
- 2) лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- 3) об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- 4) об'єктів природно-заповідного фонду;
- 5) кладовищ.

Однак таке примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, тільки за рішенням суду з мотивів суспільної необхідності і лише в разі, якщо будівництво зазначених вище об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників. Тобто, не може бути такого, що сьогодні у вас через суд вилучили земельну ділянку для того, щоб на ній збудувати дорогу, а завтра цю ж ділянку просто надали у власність чи користування іншій особі з тим, щоб вона на ній побудувала власний будинок чи займалася садівництвом.

Доречно зауважити, що примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності може здійснюватися лише тоді, коли орган виконавчої влади (місцева адміністрація) чи орган місцевого самоврядування (місцева рада) не досяг з вами як власником земельної ділянки чи інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, згоди щодо їх викупу для суспільних потреб. Тобто, вилученню земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності повинен передувати процес отримання згоди на її викуп для суспільних потреб.

*/ст. ст. 1, 15 Закону України №1559-VI; п. «г» ч. 1 ст. 143, ст. 147  
Земельного кодексу України/*

***Яким чином має відбуватися процес отримання згоди власника земельної ділянки на її викуп для суспільних потреб?***

Для початку слід відзначити, що орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки і розташованого на ній майна, повинен письмово повідомити про це власника (власників – якщо їх є кілька) такої ділянки впродовж 5 днів з дня його прийняття, але не пізніше як за 3 місяці до їх викупу. Якщо особа перебуває лише в процесі оформлення свого права власності на таку ділянку, то її теж мають повідомити про намір викупити зазначену земельну ділянку в строки, наведені вище, за умови, якщо передбачається, що за наступні 3 місяці вона завершить оформлення власних прав на відповідну ділянку землі.

Повідомлення про намір викупити ділянку надсилається поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення чи вручається особисто під розписку. Якщо власника не вдалося знайти, то повідомлення розміщується в друкованих ЗМІ, заснованих районною адміністрацією на території, де знаходиться земельна ділянка. Власник земельної ділянки, інших об'єктів на ній вважається повідомленим про такий викуп з дня опублікування зазначеного оголошення.

У повідомленні про викуп має бути вказана така інформація:

- об'єкт викупу, його місцезнаходження, а для земельних ділянок додатково – площа, кадастровий номер (за наявності), категорія землі;
- мета викупу;
- умови викупу (орієнтовна викупна ціна, строк викупу, джерело фінансування витрат, пов'язаних з викупом), а також відомості про земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що можуть бути надані замість викуплених;
- права і обов'язки власника (власників) земельної ділянки, іншого нерухомого майна, що на ній розміщено, які виникли у зв'язку з їх викупом

відповідно до закону;

- відомості про житловий будинок, жиле приміщення (місцезнаходження, площа), що надається замість викуплених.

До інформації (письмового повідомлення) додається план земельної ділянки (її частини), що підлягає викупу, і посвідчена в установленому законом порядку копія рішення про її викуп.

Якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах залучаються власники цих об'єктів, орендарі та/або заставодержателі.

Впродовж місяця з дня повідомлення про викуп власник земельної ділянки письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп і надіслав відповідне повідомлення, про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу.

В разі згоди на переговори про викуп проводяться переговори з власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо викупної ціни, строків та інших умов викупу. Сам викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. У випадку надання особі у власність земельної ділянки чи іншого майна замість викупленого може укладатися договір міни.

Викуп може здійснюватися лише за згодою власника (власників).

В разі відмови власника надати згоду на викуп його земельної ділянки, за наявності підстав, вказаних у відповіді на попереднє запитання, може бути розпочатою процедура примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності.

*/ст. ст. 10, 11, 12 Закону України №1559-VI/*

**Розділ VII.**

**ОСОБЛИВОСТІ ЗАХИСТУ ВЛАСНИКОМ СВОЇХ ПРАВ НА  
ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

В житті трапляються випадки, коли власник земельної ділянки змушений захищати свої права на неї. Адже в нього можуть виникати спірні питання щодо землі не лише із сусідами, але й органами влади та місцевого самоврядування чи окремими підприємствами.

Від правильності обрання інструментів захисту залежить його ефективність.

***Хто вирішує земельні спори в Україні?***

В Україні земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

*/ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України/*

***З приводу чого земельні спори може вирішувати лише суд?***

Земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування території сіл, селищ, міст, районів та областей вирішуються виключно судом.

*/ч. 2 ст. 158 Земельного кодексу України/*

***Хто може вирішити земельний спір стосовно меж земельних ділянок, що знаходяться в межах села, який виник між сусідами?***

Для початку за вирішенням такого спору особа може звернутися в сільську раду. Спір має бути вирішений у тижневий строк з моменту звернення.

Однак, якщо хтось зі сторін спору щодо межі буде не задоволений результатами вирішення спору виконавчим органом місцевої ради, то матиме право звернутися до суду. Адже рішення виконавчого органу місцевої ради стосовно спору за межу не є остаточним та примусовому виконанню згідно законодавства не підлягає. В той час, як рішення суду, що набрало законної сили, підлягає примусовому виконанню.

**Увага!** Якщо ви вирішили звернутися за вирішенням спору щодо межі до місцевої ради, то краще таке звернення оформити письмовою заявою, в якій вказати, щоб відповідь про результати вирішення спору надали в письмовій формі. При цьому, на копії такої заяви попросити секретаря сільської ради поставити відмітку про її прийняття. *Приблизні зразки, які можуть використовуватись при оформленні будь-яких заяв, наведені у додатках.* Так ви матимете гарантію того, що посадові особи ради розглянуть заяву, приймуть рішення по спору і, як результат, нададуть письмову відповідь. В разі ж невиконання обов'язку щодо вирішення спору

ви зможете оскаржити бездіяльність посадовців до органів прокуратури.

Якщо земельні ділянки, щодо меж яких виник спір, знаходяться за межами населеного пункту, то за вирішенням такого спору можна звернутися до районного органу Держкомзему.

*/ч. ч. 1, 3, 4, 5 ст. 158, ч. 1 ст. 159 Земельного кодексу України/*

***Більше місяця в органі Держкомзему перебувають документи, подані для реєстрації права власності на земельну ділянку. Як дізнатися, чому її досі не зареєстрували і коли планують це зробити?***

Право на доступ до публічної інформації, крім іншого, дозволяє отримувати від органів влади, які реєструють набуття особою права власності на земельну ділянку, інформації, яка створюється в процесі їх діяльності. Саме такою є інформація про проведення і причини непроведення реєстрації права власності на земельну ділянку. Тому для того, щоб дізнатися про причини, через які тривалий час не проводиться реєстрація і коли вона буде проведена, потрібно підготувати та подати запит на інформацію до відповідного органу Держкомзему. Такий запит готується і подається в довільній формі. Він може бути усним або ж викладеним у письмовій формі. Проте радимо його подавати у письмово і щоб на його копії той, хто приймає, ставив відмітку про прийняття. Якщо запит надсилати поштою, то радимо його відсилати рекомендованим листом, щоб у вас лишалася квитанція як доказ відправки.

В запиті головне, щоб було вказано:

1) ім'я того, хто звертається (прізвище, ім'я та по батькові), його поштова адреса або адреса електронної пошти, а також номер засобу зв'язку (номер телефону), якщо такий є;

2) загальний опис інформації або вид, назву, реквізити чи зміст документа, щодо якого зроблено запит, якщо запитувачу це відомо (яку інформацію просите надати);

3) підпис і дата за умови подання запиту в письмовій формі.

*/ст. 1, 3, 19, 20 Закон України №2939-VI/*

***Як захистити своє право на приватизовану земельну ділянку, якщо її самовільно зайняла та почала обробляти інша особа?***

Самовільне зайняття земельної ділянки, а також самовільне будівництво вважається злочином, відповідальність за який передбачена в ст. 197-1 Кримінального кодексу України.

Якщо хтось самовільно (поза вашою згодою) зайняв вашу ділянку, якою ви володієте на праві власності, то для початку варто запропонувати йому добровільно її звільнити (хоча, за бажанням, можна одразу скаржитися до органів влади). Якщо ж особа цього не бажає зробити або ви відразу вирішили звертатися за допомогою в захисті своїх прав до органів влади, то можна написати в міліцію заяву про злочин.

Водночас, потрібно пам'ятати, що на практиці може бути випадок, коли особа зайняла вашу земельну ділянку на підставі рішення суду. В такому випадку, подання заяви про злочин не завжди буде ефективним засобом захисту, адже первинним засобом в такій ситуації буде належне оскарження (згідно встановленої процедури) рішення суду.

*/ст. 95 Кримінально-процесуального кодексу України;  
ст. 197-1 Кримінального кодексу України/*

***Сільськогосподарське підприємство, яке в мене орендує земельний пай, тривалий час не сплачує орендної плати за користування землею. Я хочу розірвати договір оренди з цим підприємством, але у відповідному договорі передбачено, що одностороннє розірвання здійснюється лише через суд. Керівник підприємства не бажає розривати договір і мотивує невплату орендної плати збитковістю. Я на пенсії і найняти адвоката не маю коштів, щоб звернутися в суд. Що мені робити для розірвання договору?***

Якщо самостійно написати позовну заяву до суду ви не можете через відсутність юридичної освіти, а також через скрутне матеріальне становище чи похилий вік не можете оплатити послуг адвоката, то ви можете просити органи прокуратури, щоб вони надали вам допомогу в захисті вашого права на розірвання договору оренди. Для цього слід написати відповідну заяву в прокуратуру.

З 2013 року планується створити при управліннях юстиції в областях центри з надання безоплатної правової допомоги для соціально незахищених громадян. Якщо такі центри запрацюють, то за юридичною допомогою можна буде звертатися і до них.

*(Додаток №5)*

*/ст. 36-1 Закону України №1789-ХІІ; Закон України №3460-VI/*

***Я уклала договір із землевпорядною організацією стосовно того, щоб мені виготовили технічну документацію на земельну ділянку. Строки виготовлення документації згідно договору минули, а мені її досі не виготовили документації, хоч кошти за це я вчасно сплатила. Чи можу я і, якщо можу, то яким чином, захистити свої права в суді та отримати не лише готові документи, а й компенсацію за невчасне їх виготовлення?***

У цій ситуації ви можете звернутися за захистом прав до суду. В інших органах звертатися, на наш погляд, сенсу немає, оскільки спір стосується невиконання договору, згідно якого вам мали виготовити технічну документацію на землю. Звернення до суду в цій ситуації має відбуватися через подання позовної заяви в порядку цивільного судочинства. *(Додаток №6)*

*/ст. ст. 526, 530, 611, 663 Цивільного кодексу України;  
ст. ст. 118, 119, 120 Цивільний процесуальний кодекс України/*

## ДОДАТКИ

### §1. Зразки документів

**Увага!** Всі зазначені в зразках документів персональні дані є вигаданими. При випадковому співпадінні не можна їх пов'язувати із конкретними особами.

#### ДОДАТОК 1.

**Зразок заяви про одержання земельної ділянки із земель комунальної власності.**

**Голові Нової сільської ради  
Дубенського району**  
*35617, Дубенський р-н, с. Нове,  
вул. Рівненська, 13*

**гр. Макарської Марини Марківни,**  
*яка проживає за адресою:  
поштовий індекс: 35617  
с. Нове, вул. Дубенська, буд. 13*

### **ЗАЯВА**

Я, Макарська Марина Марківна, хочу побудувати будинок у межах території села Нове Дубенського району Рівненської області.

Для цього бажаю безоплатно отримати земельну ділянку розміром 0,25 га.

На території України земельних ділянок з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) безоплатно із земель державної або комунальної власності у приватну власність не отримувала.

**Відповідно до ст.ст. 12, 116, 118, 121 Земельного кодексу України, керуючись ст. ст. 1, 3, 5, 7, 15, 18, 19, 20 Закону України «Про звернення громадян», -**

#### ***прошу:***

1. Надати мені, Макарській Марині Марківні, безоплатно в приватну власність земельну ділянку в межах с. Нове Дубенського району Рівненської області для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) орієнтовною площею 0,25 га.

2. Надати мені дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки на території Нової сільської ради Дубенського району Рівненської області в межах населеного пункту.

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

**3.** Відповідь про результати розгляду цього звернення надати в письмовій формі в строки, передбачені чинним законодавством України.

**Додатки:**

- 1) Ксерокопія сторінок паспорта.*
- 2) Ксерокопія Довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру.*
- 3) Довідка про склад сім'ї.*
- 4) Графічний матеріал, на якому зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.*

**23 квітня 2012 року**

(підпис)

**М.М. Макарська**



ДОДАТОК 2.

**Зразок заяви про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці.**

**Управлінню Держкомзему  
у Рівненському районі,  
33000, м. Рівне, вул. Буковинська, буд. 3**

**гр. Марчука Макара Марковича,  
який проживає за адресою:  
поштовий індекс: 35232,  
с. Нова Українка, вул. Дубенська, буд. 13  
моб. тел. 000-000-00-00  
ідентифікаційний номер: 0000000000**

### **ЗАЯВА**

Я, Марчук М.М, є власником земельної ділянки для ведення садівництва, що знаходиться по вул. Дубенській в селі Нова Українка, про що свідчить Державний акт № ЄЖ.

Площа земельної ділянки становить 0,06 га. Державний акт не має кадастрового номеру, що перешкоджає мені розпорядитися земельною ділянкою.

Відповідно до ст. ст. 132, 193 Земельного кодексу України, п. п. 10-14-3 Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №749 від 18.08.2010 року, керуючись ст. ст. 1, 3, 5, 7, 15, 18, 19, 20 Закону України "Про звернення громадян"-

#### ***прошу:***

**1.** Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці, належній мені, Марчуку Макару Марковичу, на праві приватної власності на підставі державного акту №ЄЖ для ведення садівництва площею 0,06 га, яка знаходиться за адресою: с. Нова Українка, вул. Дубенська, 13.

**2.** Відповідь про результати розгляду цього звернення надати в письмовій формі в строки, передбачені чинним законодавством України.

#### **Додатки:**

- 1) Ксерокопія сторінок паспорта.*
- 2) Ксерокопія Довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру.*
- 3) Ксерокопія Державного акту.*
- 4) Квитанція про оплату.*

**16 квітня 2012 року**

(підпис)

**М.М. Марчук**

ДОДАТОК 3.

**Зразок листа власника земельної ділянки до керівника підприємства, яке хоче орендувати в нього земельну ділянку стосовно готовності укласти договір за умови врахування його побажань щодо розміру орендної плати.**

**Директору ТОВ "Весна",  
33000, м. Дубно, вул. Буковинська, 3**

**гр. Симоненка Степана Сергійовича,  
який проживає за адресою:  
поштовий індекс: 35671, Дубенський р-н,  
с. Млин, вул. Рівненська, буд. 13  
моб. тел. 000-000-00-00**

***Шановна Валентино Іванівно!***

01 лютого 2012 р. до мене звернувся Ваш представник та надав для ознайомлення і підписання два примірники договору оренди моєї земельної ділянки (паю).

Детально ознайомившись з умовами договору, а саме з пропонованим розміром орендної плати, яку орендарем ТОВ "Весна" визначено в розмірі 1,5 % від вартості земельної ділянки, я прийшов до висновку, що орендна плата є заниженою. Зокрема, її пропонований розмір не відповідає Указу Президента України № 92 від 02.02.2002 року "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)", пунктом 1 якого одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки визнано 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.

На підставі наведеного, -

***прошу:***

**1.** Розглянути протокол розбіжностей до наданого Вашим представником примірника договору оренди в частині розміру орендної плати, який додається до цього листа, та викласти пункт 9 відповідного договору в запропонованій мною редакції.

2. Повідомити мене в письмовій формі про результати розгляду моєї пропозиції.

**Додатки:**

- 1) Два примірники проекти договору оренди земельної ділянки (паю).
- 2) Два примірники протоколу розбіжностей до проекту договору оренди паю.

**07 лютого 2012 року**

(підпис)

**С.С. Симоненко**

ДОДАТОК 4.

Зразок протоколу розбіжностей до проекту договору оренди земельної ділянки (паю), заповненого власником земельної ділянки, котрий хоче, щоб в разі укладення з ним договору розмір плати за оренду землі був більшим, ані ж запропонував орендар на початку переговорів.

**ПРОТОКОЛ РОЗБІЖНОСТЕЙ**

*до Договору оренди земельної ділянки (паю) №0018  
від 01 лютого 2012 року*

с. Млин

07 лютого 2012 року

**Власник земельної ділянки (паю)** (надалі - Орендодавець) в особі Симоненка Степана Сергійовича, який діє на підставі паспорту серія АС №000000, виданого Дубенським МВ УМВС України у Рівненській області 12.02.2011 року та

**Товариство з обмеженою відповідальністю "Весна"** (надалі - Орендар), в особі Іванової Валентини Іванівни, що діє на підставі Статуту, підписавши цей Протокол розбіжностей домовились про те, що пункт 9 у Договорі оренди земельної ділянки (паю) №0018 від 01 лютого 2012 року буде викладений у редакції, пропонованій Орендодавцем, а саме:

<b>Пропонована Орендарем редакція пункту 9 Договору</b>	<b>Пропонована Орендодавцем редакція пункту 9 Договору</b>
Орендна плата вноситься готівкою на рахунок орендодавця в сумі 1,5% від вартості земельної ділянки (паю)».	Орендна плата вноситься готівкою на рахунок орендодавця в сумі 2000 грн., але не менше 3% від вартості земельної ділянки (паю)».

**Орендар**  
**ТОВ "Весна"**

**Орендодавець**  
**Симоненко Степан Сергійович**

(підпис) **В.І. Іванова**

(підпис) **С.С. Симоненко**

**М.П.**

ДОДАТОК 5.

**Зразок заяви особи, яка здає в оренду пай, з проханням, щоб прокуратура в її інтересах звернулася до суду з позовом про одностороннє розірвання договору оренди паю з орендарем, який не платить орендної плати.**

**Прокуратурі Рівненського району**  
*33000, м. Рівне, вул. Гарна, 29*

**гр. Шлапак Інни Ігорівни,**  
*яка проживає за адресою:*  
*33000, Рівненський р-н, с. Олександрія,*  
*вул. Нова, буд. 5,*  
*тел. 00-00-00*

**ЗАЯВА**

Я перебуваю на пенсії, маю другу групу інвалідності.

У моїй власності є земельний пай в розмірі 7 га., який за договором оренди знаходиться в користуванні у ПП "Левада".

Вже другий рік поспіль ПП "Левада" не сплачує орендної плати за користування моїм майном - земельною ділянкою, кадастровий номер якої 00 000 000 00 00 000 0000. Хоча в договорі оренди, укладеному з ПП "Левада", передбачено, що мені кожен рік орендар має сплачувати на відкритий у банку рахунок 1 тис. грн., а також під розписку щорічно до 1 жовтня надавати 20 кг цукру-піску.

В нашому селі є фермер, який готовий взяти в оренду мій пай, сплачуючи при цьому орендну плату виключно в грошовій формі. Йому я довіряю, оскільки він усім моїм сусідам, котрі передали в оренду землю, вчасно платить орендну плату.

Однак з цим фермером я не можу укласти договору через перебування мого паю в оренді ПП "Левада", договір з яким закінчується лише в 2015 році.

В односторонньому порядку без звернення до суду розірвати договір оренди мого паю, укладений з ПП "Левада", я не можу, хоча є і законні підстави для цього - мені не сплачується два роки поспіль орендна плата (порушується умова договору, яка є підставою для одностороннього його розірвання через звернення до суду).

У зв'язку із хворобою, матеріальною незабезпеченістю та відсутністю юридичних знань не можу сама звернутися до суду, а також не маю коштів,

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

щоб оплатити відповідних послуг адвоката.

На підставі наведеного, керуючись ст. 36-1 Закону України "Про прокуратуру", -

### ***прошу:***

1. Вжити заходів щодо звернення Прокуратури Рівненського району від мого імені та в моїх інтересах до суду з позовом про одностороннє розірвання договору оренди паю, укладеного між мною та ПП "Левада" у зв'язку з невиконанням останнім умов договору стосовно оплати за користування земельною ділянкою, так як я самостійно не можу захистити власні права через вік, хворобливий стан, інвалідність і відсутність коштів для оплати послуг адвоката.

2. Про результати реагування на мою заяву повідомити в письмовій формі в строки, передбачені чинним законодавством України.

### **Додатки:**

- 1) Ксерокопія Державного акту на право власності на землю.
- 2) Ксерокопія Договору оренди паю, укладеного з ПП "Левада".
- 3) Довідка банку про відсутність надходження коштів на рахунок Шлапак І.І. в період за попередні два роки.
- 4) Заява до ПП "Левада" з проханням пояснити чому не сплачується орендна плата.
- 5) Лист ПП "Левада" з поясненням невиплати орендної плати збитковістю роботи.

**05 лютого 2012 року**

(підпис)

**І.І. Шлапак**

ДОДАТОК 6.

**Зразок позову особи до землевпорядної організації стосовно нечасного виготовлення технічної документації на земельну ділянку.**

**Рівненський міський суд Рівненської області,  
33001, м. Рівне, вул. Шкільна, 1**

**Позивач:** Савчук Світлана Сергіївна,  
*яка проживає за адресою:  
33000, м. Рівне, вул. Тиха, буд. 1, кв. 2  
тел. 00-00-00*

**Відповідач:** ДП «Центр державного земельного  
кадастру» Рівненська регіональна філія,  
*що знаходиться за адресою:  
33027, м. Рівне, вул. Київська, 10*

### **ПОЗОВНА ЗАЯВА**

**про захист прав споживача, виконання зобов'язання  
в натурі, стягнення пені та відшкодування моральної шкоди**

Я, Савчук С.С., 02.12.2008 року уклала Договір №1223, за яким Рівненська регіональна філія ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» (Підрядчик) в особі Іванчук Івана Івановича, який діяв на основі Довіреності №432 від 12.04.2008р., зобов'язувалась виготовити технічну документацію із землеустрою із видачі державного акту на право власності на земельну ділянку для ведення садівництва.

02.12.2008р. між мною та Підрядчиком було складено Протокол №5942 про погодження договірної ціни по виготовленню технічної документації із землеустрою по видачі державного акту на право власності на земельну ділянку для ведення садівництва.

Того ж дня мною згідно Договору було перераховано Рівненській регіональній філії ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» грошові кошти в сумі 568,80 грн. Термін здачі замовленої технічної документації в Договорі було визначено грудень 2009 року.

Крім того, 02.12.2008 року між мною та Рівненською регіональною філією ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному

комітеті України по земельних ресурсах» було укладено Договір №1224 про виконання робіт по визначенню координат пунктів прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки для ведення садівництва автономними супутниковими методами та складено Протокол №1224 про погодження договірної ціни по виконанню робіт по визначенню координат пунктів прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки для ведення садівництва автономними супутниковими методами.

До згаданих договорів №1223, 1224 було складено відповідні кошториси на виконання робіт. Також я надала необхідні документи для виготовлення технічної документації із землеустрою.

Однак, станом на сьогодні ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» своїх зобов'язань не виконав.

Відповідно до ст. 509 ЦК України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства. Якщо в зобов'язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню в цей строк (термін) (ст. ст. 526, 530 ЦК України). Строк договору про надання послуг встановлюється за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом або іншими нормативно-правовими актами (ст. 905 ЦК України).

Порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання). Наслідками порушення зобов'язання є сплата неустойки та відшкодування збитків і моральної шкоди (ст. 611 ЦК України) шкоди. Боржник, який порушив зобов'язання, має відшкодувати кредиторіві завдані цим збитки (ст. 663 ЦК України). Боржник, який сплатив неустойку і відшкодував збитки, завдані порушенням зобов'язання, не звільняється від обов'язку виконати зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом.

У разі, коли виконавець не може виконати (прострочує виконання) роботу (надання послуги) згідно з договором, за кожний день (кожну годину, якщо тривалість виконання визначено в годинах) прострочення споживачеві сплачується пеня в розмірі трьох відсотків вартості роботи (послуги), якщо інше не передбачено законодавством. У разі, коли вартість роботи (послуги) не визначено, виконавець сплачує споживачеві неустойку в розмірі трьох відсотків загальної вартості замовлення. Сплата виконавцем неустойки (пені), встановленої в разі невиконання, прострочення виконання



або іншого неналежного виконання зобов'язання, не звільняє його від виконання зобов'язання в натурі (ст. 10 Закону України «Про захист прав споживачів»).

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про захист прав споживачів» захист прав споживачів, передбачених законодавством, здійснюється судом. При задоволенні вимог споживача суд одночасно вирішує питання щодо відшкодування моральної (немайнової) шкоди.

Споживачі звільняються від сплати судового збору за позовами, що пов'язані з порушенням їх прав.

Таким чином, Рівненська регіональна філія ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» всупереч вимогам ЗК України, ЦК України, Договорів №1223, №1224 від 02.12.2008р., не виконав взяті зобов'язання, чим порушив мої законні права.

На підставі викладеного, керуючись ч. 5 ст. 110, ст.ст. 118-120 Цивільно-процесуального кодексу України, -

**прошу:**

1. Задовольнити мою позовну заяву повністю.

2. Визнати незаконною і такою, що порушує моє право, як споживача, бездіяльність ДП «Центр державного земельного кадастру» Рівненська регіональна філія, що полягає в невиконанні умов договору на виготовлення технічної документації із землеустрою по видачі державного акту на право власності на земельну ділянку для ведення садівництва (прострочення боржника).

3. Зобов'язати ДП «Центр державного земельного кадастру» Рівненську регіональну філію примусово виконати обов'язок в натурі.

4. Стягнути з ДП «Центр державного земельного кадастру» Рівненської регіональної філії пеню в розмірі 7747,056 грн.

5. Стягнути з ДП «Центр державного земельного кадастру» Рівненської регіональної філії моральну шкоду в розмірі 15000,00 гривень.

**Додатки:**

- 1) Дві ксерокопії сторінок паспорта.
- 2) Дві ксерокопії довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.
- 3) Дві ксерокопії Договору №1223 від 02.12.2008р.
- 4) Дві ксерокопії Протоколу №1223 від 02.12.2008р.
- 5) Дві ксерокопії Кошторису від 02.12.2008р., №5942.
- 6) Дві ксерокопії Договору №1224 від 02.12.2008р.
- 7) Дві ксерокопії Протоколу №1224 від 02.12.2008р.
- 8) Дві ксерокопії Кошторису від 02.12.2008р., №1224.
- 9) Копія позовної заяви.

**10 травня 2011 року**

(підпис)

**С.С. Савчук**

**§2. Корисні контакти**

**АДРЕСИ ТА ТЕЛЕФОНИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ  
ДЕРЖКОМЗЕМУ (ЗАРАЗ ДЕРЖЗЕМАГЕНСТВО)  
В РІВНЕНСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

<b>Назва органу</b>	<b>Адреса</b>	<b>Номер телефону</b>
Головне управління Держкомзему в Рівненській області	33013, м. Рівне, вул. С.Петлюри, 37	(0362) 22-40-21, 63-37-11
Управління Держкомзему у Березнівському районі	34600, м. Березне, вул. Київська, 10а	(03653)5-51-86
Управління Держкомзему у Володимирецькому районі	34300, смт. Володимирець, вул. Повстанців, 47	(03634)2-56-33
Управління Держкомзему у Гощанському районі	35400, смт. Гоща, вул. Ковпака, 3	(03650)2-21-71
Управління Держкомзему у Демидівському районі	35200, смт. Демидівка, вул. Кузнєцова, 28	(03637)6-14-18
Управління Держкомзему у Дубенському районі	35600, м. Дубно, вул. Д.Галицького, 21	(03656) 4-95-24
Управління Держкомзему у Дубровицькому районі	34100, м. Дубровиця, вул. Воробинська, 4	(03658) 2-01-53
Управління Держкомзему у Зарічненському районі	34000, смт. Зарічне, вул. Л. Українки, 14	(03632) 3-08-61
Управління Держкомзему у Здолбунівському районі	35700, м. Здолбунів, вул. Грушевського, 14	(03652) 2-34-43
Управління Держкомзему у Корецькому районі	34700, м. Корець, Старомонастирська, 16а	(03651) 2-11-47
Управління Держкомзему у Костопільському районі	35000, м. Костопіль, вул. Д. Галицького, 1а	(03657) 2-17-30
Управління Держкомзему у Млинівському районі	35100, смт. Млинів, вул. Поліщука, 37	(03659) 6-44-04
Управління Держкомзему у Острозькому районі	35800, м. Острог, пр. Незалежності, 14	(03654) 2-37-08
Управління Держкомзему у Радивилівському районі	35500, м. Радивилів, вул. І.Франка, 21	(03633) 4-33-34
Управління Держкомзему у Рівненському районі	33001, м. Рівне, вул. Буковинська, 3	(0362) 63-34-35, 63-30-29
Управління Держкомзему у Рокитнівському районі	34200, смт. Рокитне, вул. Незалежності, 9	(03635)2-23-32
Управління Держкомзему у Сарненському районі	34502, м. Сарни, вул. Суварова, 8	(03655) 2-15-61
Відділ Держкомзему у місті Дубно	35600, м. Дубно, Замкова, 4	(03656) 4-23-98
Відділ Держкомзему у місті Кузнєцовськ	34440, м. Кузнєцовськ, Майдан Незалежності, 2	(03636) 3-73-38
Відділ Держкомзему у місті Острог	35800, м. Острог, пр-т Незалежності, 20	(03654) 3-02-12
Управління Держкомзему у місті Рівному	33000, м. Рівне, вул. Лермонтова, 6	(0362) 22-20-01

**АДРЕСИ ТА ТЕЛЕФОНИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ  
ДЕРЖКОМЗЕМУ (ЗАРАЗ ДЕРЖЗЕМАГЕНСТВО)  
У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

<b>Назва органу</b>	<b>Адреса</b>	<b>Номер телефону</b>
Головне управління Держкомзему у Львівській області	79058, м. Львів, пр-т. В.Чорновола, 4	(0322) 35-13-00
Управління Держкомзему у Бродівському районі	80600, м. Броди, вул. 22 Січня, 17	(0266) 4-43-79, 4-15-79
Управління Держкомзему у Буському районі	80500, м. Буськ, вул. Київська, 22	(03264) 2-12-64, 2-37-97
Управління Держкомзему у Городоцькому районі	81500, м. Городок, вул. Б. Хмельницького, 2	(03231) 3-05-57
Управління Держкомзему у Дрогобицькому районі	82100, м. Дрогобич, вул. Сагайдачного, 22	(0244) 3-55-68, 3-77-55
Управління Держкомзему у Жидачівському районі	81700, м. Жидачів, Шашкевича, 2	(03239) 3-12-40
Управління Держкомзему у Жовківському районі	80300, м. Жовква, вул. Львівська, 40	(03252) 2-15-72, 2-23-72
Управління Держкомзему у Золочівському районі	80700, м. Золочів, вул. Тернопільська, 3	(03265) 4-22-13, 7-04-87
Управління Держкомзему у Кам'янка-Бузькому районі	80400, м. Кам'янка-Бузька, вул. Незалежності, 27	(03254) 5-14-18
Управління Держкомзему у Миколаївському районі	81600, м. Миколаїв, вул. В. Великого, 6	(03241) 5-19-61 5-15-67
Управління Держкомзему у Мостиському районі	81300, м. Мостиська, вул. Грушевського, 22	(03234) 4-13-97
Управління Держкомзему у Перемишлянському районі	81200, м. Перемишляни, вул. Галицька, 5а	(03263) 2-14-64
Управління Держкомзему у Пустомитівському районі	81100, м. Пустомити, вул. Заводська, 10	(0230) 4-11-42
Управління Держкомзему у Радехівському районі	80200, м. Радехів, вул. Л. Українки, 7	(0255) 4-10-98, 4-10-97
Управління Держкомзему у Самбірському районі	81400, м. Самбір, вул. Шевченка, 41	(03236) 3-31-83, 3-31-37
Управління Держкомзему у Сколівському районі	82600, м. Сколе, Вул. Стрийська, 30а	(03251) 2-16-92
Управління Держкомзему у Сокальському районі	80000, м. Сокаль, вул. Шентецького, 65	(0257) 7-32-80
Управління Держкомзему у Старосамбірському районі	82000, м. Старий Самбір, вул. Л. Галицького, 40	(0238) 2-15-03
Управління Держкомзему у Стрийському районі	82400, м. Стрий, вул. Шевченка, 107	(03245) 5-25-98
Управління Держкомзему у Турківському районі	82500, м. Турка, вул. С. Стрільців, 56	(0269) 3-24-15, 3-16-13
Управління Держкомзему у Яворівському районі	81000, м. Яворів, вул. Львівська, 25	(0259) 2-21-93, 2-16-62
Управління Держкомзему у місті Борислав	82300, м. Борислав, вул. Грушевського, 7	(0248) 5-22-50
Управління Держкомзему у місті Дрогобич	82100, м. Дрогобич, вул. Шолом-Алейхема, 1	(0246) 1-04-16, 2-25-54
Управління Держкомзему у місті Львів	79008, м. Львів, вул. Донецька, 3	(0322) 2-44-51-74

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

Управління Держкомзему у місті Самбір	81400, м. Самбір, пл. Ринок, 1	(0236) 3-41-02
Управління Держкомзему у місті Стрий	82400, м. Стрий, вул. Шевченка, 71	(0245) 5-90-19, 5-83-62
Управління Держкомзему у місті Трускавець	82200, м. Трускавець, вул. Бориславська, 1	8 (0247) 6-60-24
Управління Держкомзему у місті Червоноград	80100, м. Червоноград, вул. Степана Бандери, 4	(0249) 2-13-10, 4-60-20
Управління Держкомзему у місті Новий Розділ	81652, м. Новий Розділ, вул. Шевченка, 6	(0261) 2-22-28
Управління Держкомзему у місті Моршин	82482, м. Моршин, вул. І. Франка, 15	(0261) 6-10-35

**АДРЕСИ ТА ТЕЛЕФОНИ ЦЕНТРУ ДЗК І ЙОГО ВІДДІЛІВ  
У РІВНЕНСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

Назва органу	Адреса	Номер телефону
Рівненська регіональна філія ДП «Державний земельний кадастр»	33027, м. Рівне, вул. Київська, 10	(0362) 286-522, 237-007
Березнівський районний відділ	34600, м. Березне, вул. Київська, 10,	(253) 5-66-06
Володимирецький районний відділ	34300, смт. Володимирець, вул. С.Петлюри, 3а	(234) 2-50-48
Демидівський районний відділ	35200, смт. Демидівка, вул. Миру, 27	(237) 6-21-16
Дубенський міськрайонний відділ	35600, м. Дубно, вул. Д.Галицького, 21	(256) 4-20-78
Зарічненський районний відділ	34000, смт. Зарічне, вул. Грушевського, 1	(232) 3-51-44
Здолбунівський районний відділ	35700, м. Здолбунів, вул. Грушевського, 25	(252) 2-54-09
Корецький районний відділ	34700, м. Корець, вул. Київська, 75-а	(251) 2-29-36
Млинівський районний відділ	35100, смт. Млинів, вул. Поліщука, 37	(259) 6-55-84
Радивилівський районний відділ	35500, м. Радивилів, вул. Кременецька, 26	(233) 4-28-38
Рівненський міськрайонний відділ	33027, м. Рівне, вул. Київська, 10	(0362) 281-658, 237-226
Рокитнівський районний відділ	32400, смт. Рокитне, вул. Незалежності, 36	(235) 2-19-86
Сарненський районний відділ	35400, м. Сарни, вул. Белогодська, 19	(255) 3-24-71

**АДРЕСИ ТА ТЕЛЕФОНИ ЦЕНТРУ ДЗК І ЙОГО ВІДДІЛІВ  
У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

<b>Назва органу</b>	<b>Адреса</b>	<b>Номер телефону</b>
Львівська регіональна філія ДП «Державний земельний кадастр»	79058, м. Львів, вул. Чорновола, 4	(0322) 350-329
Бориславський міський відділ	82300, м. Борислав, вул. Грушевського, 7	(03248)421-11
Дрогобицький міський відділ	82100, м. Дрогобич вул. Шалом Алейхема, 1	(03244) 100-14
Львівський міський відділ	79008, м. Львів, вул. Липинського, 36	(03222) 527-74
Самбірський міський виробничий відділ	81400, м. Самбір, вул. Ген. Шухевича, 1	-
Стрийський міський виробничий відділ	82400, м. Стрий, вул. Шевченка, 179	-
Бориславський міський виробничий відділ	м. Борислав, вул. Грушевського, 7	(03248)421-11
Трускавецький міський виробничий відділ	82200, м. Трускавець, вул. Бориславська, 1	(03247) 688-89
Червоноградський міський виробничий відділ	м. Червоноград, вул. С. Бандери, 4	(03249)263-75
Мостиський районний виробничий відділ	м. Мостиська, вул. Грушевського, 22	(0324)518-32
Перемишлянський районний виробничий відділ	м. Перемишляни, вул. Галицька, 5а	(03263) 232 41
Пустомитівський районний виробничий відділ	м. Пустомити, вул. Грушевського, 11 а	(03222)278-907
Радехівський районний виробничий відділ	м. Радехів, вул. Л. Українки, 7	(03255)410-11
Самбірський районний виробничий відділ	м. Самбір, вул. Стрийська, 30а	(0251) 214 46
Сколівський районний виробничий відділ	м. Сколе, вул. Стрийська, 30а	(0251) 214-46, (03251) 216-68
Сокальський районний виробничий відділ	м. Сокаль, вул. Шептицького, 65	(03257) 724-89
Старосамбірський районний виробничий відділ	м. Старий Самбір, вул. Даіно, 1	(03238) 216-30
Стрийський районний виробничий відділ	м. Стрий, вул. Ніжанківського, 3	(03245) 706-14
Турківський районний виробничий відділ	м. Турка, пл. Ринок, 26	(03269)315-28
Яворівський районний виробничий відділу	м. Жовква, вул. Львівська, 27	(03252) 211-33
Львівський районний виробничий відділу	м. Львів, пр. Чорновола, 4	(03222) 350-340

**СПИСОК  
ВИКОРИСТАНОЇ/РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

- 1) Конституція України, від 28.06.1996 року №254к/96-вр.
- 2) Земельний кодекс України №2768-III від 25.10.2001 року.
- 3) Земельний кодекс Української РСР №561-ХІІ від 18.12.1990 року.
- 4) Кодекс адміністративного судочинства України №2747-IV від 06.07.2005 року.
- 5) Кримінальний кодекс України №2341-III від 05.04.2001 року.
- 6) Кримінально-процесуальний кодекс України від 28.12.1960 року.
- 7) Податковий кодекс України №2755-VI від 02.12.2010 року.
- 8) Цивільний процесуальний кодекс України №1618-IV від 18.03.2004 року.
- 9) Цивільний кодекс України №435-IV від 16.01.2003 року.
- 10) Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» №1952-IV від 01.07.2004 року (із змінами, внесеними законом №1878-VI).
- 11) Закон України «Про землеустрій» №858-IV від 22.05.2003 року (із змінами, внесеними законом №3774-VI).
- 12) Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» №899-IV від 05.06.2003 року.
- 13) Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» №1808-IV від 17.06.2004 року.
- 14) Закон України «Про Державний земельний кадастр» №3613-VI від 07.07.2011 року.
- 15) Закон України «Про нотаріат» №3425-ХІІ від 02.09.1993 року.
- 16) Закон України «Про звернення громадян» №393/96-ВР від 02.10.1996 року.
- 17) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» №1066-VI від 05.03.2009 року.
- 18) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» №1702-VI від 05.11.2009 року.
- 19) Закон України «Про оцінку земель» №1378-IV від 11.12.2003 року.
- 20) Закон України «Про оренду землі» №161-XIV від 06.10.1998 року.
- 21) Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» №280/97-ВР від 21.05.1997 року.
- 22) Закон 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» №1559-VI від 17.11.2009 року.
- 23) Закон України «Про доступ до публічної інформації» №2939-VI від 13.01.2011 року.

- 24) Закон України «Про прокуратуру» №1789-ХІІ від 05.11.1991 року.
- 25) Закон України «Про безоплатну правову допомогу» №3460-VI від 02.06.2011 року.
- 26) Рішення Конституційного Суду України у справі про постійне користування земельними ділянками від 22.09.2005 № 5-рп/2005.
- 27) Постанова Верховної Ради Української РСР «Про введення в дію Земельного кодексу Української РСР» №562-ХІІ від 18.12.1990.
- 28) Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» №563-ХІІ від 18.12.1990.
- 29) Указ Президії Верховної Ради СРСР «Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних житлових будинків» від 26.08.1948 р.
- 30) Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» №666/94 від 10.11.1994 року.
- 31) Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» №720/95 від 08.08.1995 року.
- 32) Порядок ведення державного земельного кадастру, затв. постановою Кабінету Міністрів України №15 від 12.01.1993 року.
- 33) Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 1355 від 02.12.1997 року.
- 34) Порядок виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 1619 від 01.11.2000 року.
- 35) Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» № 449 від 02.04.2002 року.
- 36) Постанова Кабінету Міністрів України «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» № 1088 від 17.07. 2003 року.
- 37) Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» № 439 від 06.05.2009 року.
- 38) Постанова Кабінету Міністрів України «Питання видачі державних актів на право власності на земельну ділянку» № 774 від 27.05.2009 року.
- 39) Постанова Кабінету Міністрів України «Про додаткові заходи щодо безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки» № 1112 від 21.10. 2009 року.
- 40) Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України» № 844 від 05.08.2009 року.
- 41) Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування

## **ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ...**

---

земельною ділянкою, договорів оренди землі» № 1021 від 09.09.2009 року.

42) Тимчасовий порядок присвоєння кадастрового номера земельної ділянки, затв. постановою Кабінету Міністрів України № 749 від 18.08.2010 року.

43) Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затв. постановою Кабінету Міністрів України №677 від 26.05.2004 року.

44) Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг» №835 від 01.08.2011 року.

45) Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затв. постановою Кабінету Міністрів України №502 від 11.04.2002 року.

46) Порядок продажу у 2010 році земельних ділянок несільсько-господарського призначення на земельних торгах, затв. постановою Кабінету Міністрів України №805 від 02.09.2010 року.

47) Тимчасове положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затв. постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України» №1420 від 23.12.2009 року.

48) Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затв. наказом Міністерства юстиції України №296/5 від 22.02.2012 року.

49) Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель, затв. наказом Держкомзему України №174 від 02.07.2003 року.

50) Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі», затв. наказом Держкомзему України № 43 від 04.05.1999 року.

51) Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», затв. наказом Держкомзему України № 376 від 18.05.2010 року.

52) Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації, затв. наказом Держкомзему України № 391 від 03.12.2004 року.

53) Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, затв. наказом Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України №97/298/124 від 15.06.2001 року.

54) Лист Міністерства юстиції України №31-32/69 від 25.03.2010 року.

55) Лист Верховного Суду України від 29.10.2008 N 19-3767/0/8-08.

56) Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – 3-є вид., перероб. і доп. – Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – 896 с.

57) Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко: К.: Правова єдність, 2009. – 496 с.

58) Земельне право України. Навчальний посібник / А.М. Мірошніченко: К.: Алерта, ЦУЛ, 2011. – 678 с.



**РІВНЕНСЬКА ОБЛАСНА ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ  
«КОМІТЕТ ВИБОРЦІВ УКРАЇНИ»**

Регіональна неурядова неприбуткова організація. 18 березня 1998 року організація офіційно зареєстрована Рівненським обласним управлінням юстиції як регіональне відділення Всеукраїнської громадської організації «Комітет виборців України».

**Організація в чотирьох основних напрямках своєї діяльності мачимало досягнень, серед яких:**

***1. Виборчі програми.***

Проводилися незалежні моніторинг та спостереження за всіма загальноукраїнськими виборчими кампаніями, більшістю місцевих виборів депутатів та міських, селищних і сільських голів, починаючи з 1998 року.

В рамках просвітницьких кампаній для суб'єктів виборчого процесу (виборців, членів виборчих комісій, спостерігачів) фахівцями організації було прочитано понад 470 тренінгів та 700 лекцій з питань застосування виборчого законодавства.

***2. Програма «Розвиток місцевого самоврядування».***

Проводився моніторинг діяльності органів місцевого самоврядування та депутатів місцевих рад на предмет дотримання законодавства та роботи із виборцями (наприклад, звітування обраних осіб, прийом виборців, рівень оприлюднення прийнятих рішень, виконання передвиборних обіцянок тощо).

Організація першою на Рівненщині та однією з перших в Україні (з 2005 року) почала здійснювати діяльність, спрямовану на активізацію та підтримку ініціативних груп сільських громад для вирішення актуальних місцевих питань/проблем. За 2005-2011 роки були підтримані 34 проекти сільських громад Рівненської області та надані міні-гранти для їх виконання на загальну суму понад 155 тис. грн. Завдяки цьому громади відремонтували дитячі садки, школи, будинки культури, облаштували стадіони, дитячі майданчики, встановили пам'ятні знаки та вирішили інші важливі проблеми у селах.

Організація здійснювала лобювання поширення практики фінансування з місцевих бюджетів ініціатив громад, направлених на вирішення актуальних місцевих проблем. Завдяки цьому була прийнята в 2006 році Програма «Підтримки та розвитку місцевих ініціатив територіальних громад Дубенського району», яка успішно діє до цих пір, надаючи підтримку в реалізації проектів сільських громад Дубенського району.

***3. Інформаційні програми.***

Фахівцями організації було підготовлено та видано 35 просвітницьких книг і брошур.

На сайті РОГО КВУ [www.cvu.com.ua](http://www.cvu.com.ua) розміщується інформація про діяльність організації, правові консультації, зразки юридичних документів (позовних заяв, скарг тощо), видані організацією брошури, аналітичні матеріали, інша суспільно-важлива інформація.

Організація постійно здійснює розсилку інформаційних, консультаційних та інших матеріалів на суспільно-правову тематику в рівненські і всеукраїнські ЗМІ та Інтернет-ресурси.

***4. Правові програми.***

З 1999 року на базі приймалень (центрів права) організації професійні юристи та адвокати постійно надають безоплатну правову допомогу для соціально незахищених категорій населення. За цей час таку допомогу вже отримали більш ніж 20 тис. громадян.

На сьогодні безоплатну юридичну консультацію можна отримати в центрі права організації, відділення якого діють у містах Рівному та Сарнах.

Однією з форм правового консультування, яку організація практикує з 2003 року, є «Виїзні консультаційні дні». Під час їх проведення була надана кваліфікована юридична допомога понад 700 громадянам (переважно соціально незахищеним жителям сільської місцевості).

Юристи організації за необхідності також готують та направляють пропозиції щодо внесення змін до законів та інших нормативних актів з метою поліпшення правового врегулювання важливих для громадськості питань.

Крім того, проведено більше 170 тренінгів та лекцій щодо прав людини та способів їх захисту для різних категорій населення (підприємців, студентів, вчителів правознавства сільських і міських шкіл тощо).

**Організація, зокрема, входить до Коаліції в сфері захисту права власності, створеної з ініціативи Проекту USAID «Доступ до правосуддя та правової обізнаності в Україні «Правова країна».**

*ДЛЯ НОТАТОК*

*ДЛЯ НОТАТОК*