

Ваші



Консультант

Читай, щоб не помилятися!

Земельні відносини

Оренда землі

- Припинення дії договору оренди землі
- Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки
- Плата за землю

Читайте у випуску:

- Актуальні питання
- Нове в законодавстві
- Запитували — відповідаємо
- Сторінками історії
- Корисно знати



Актуальні питання земельного законодавства



Оренда землі - це засноване на договорі строкове володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Об'єктом оренди є земельна ділянка, що перебуває у приватній, комунальній або державній власності.

Орендодавцями приватних земельних ділянок є їх власники-громадяни та юридичні особи або уповноважені ними особи, а орендодавцями державних та комунальних земельних ділянок є відповідні органи виконавчої влади та місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених ст.123 Земельного кодексу України.

Орендодавцем земельної ділянки. Що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за

заповітом і за законом, усунення їх від права на спадщину, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її сприйняття після впливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.

Опоне: право оренди земельної ділянки виникає на підставі укладеного договору оренди. Однак, відповідно до чинного законодавства це право має бути зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така вимога діє з січня 2013 року, а до цієї дати для виникнення права оренди орендарю необхідно було звернутися до територіального органу земельних ресурсів та зареєструвати договір оренди землі.

Припинення дії договору оренди землі: Оскільки оренда земельної ділянки це строкове платне користу-

вання чужою земельною ділянкою, засноване на договорі, то, звичайно, постає питання щодо можливості припинення цього права. Найперше, про що маємо вести мову у цьому випадку -це про припинення дії договору.

Підставами припинення дії договору оренди земельної ділянки (ст.33 Закону):

- * Закінчення строку, на який його було укладено;
- * Викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- * Поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- * Смерть фізичної особи -орендаря чи засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст.7 цього

- * Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- * Ліквідація юридичної особи-орендаря;
- * Відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- * Набуття права власності на нерухоме майно, що розташоване на орендованій земельній ділянці.



Плата за землю: хто і що сплачує?

Згідно з п.п. 14.1.136 ПКУ орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності (далі – орендна плата) – це обов’язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Він є однією із форм плати за землю, встановленою Податковим кодексом України (далі – ПКУ), і саме тому така орендна плата контролюється податковими органами.

Іншою формою плати за землю є земельний податок, який сплачується власниками земельних ділянок та постійними користувачами. Тому у випадку, якщо в оренду передано приватну земельну ділянку, то плату за землю у вигляді земельного податку сплачує її власник (юридична чи фізична

Питання оренди земельних ділянок було і є актуальним, адже значна площа в державі орендується, завдяки чому надходження коштів до місцевих бюджетів значно перевищує суму земельного податку.

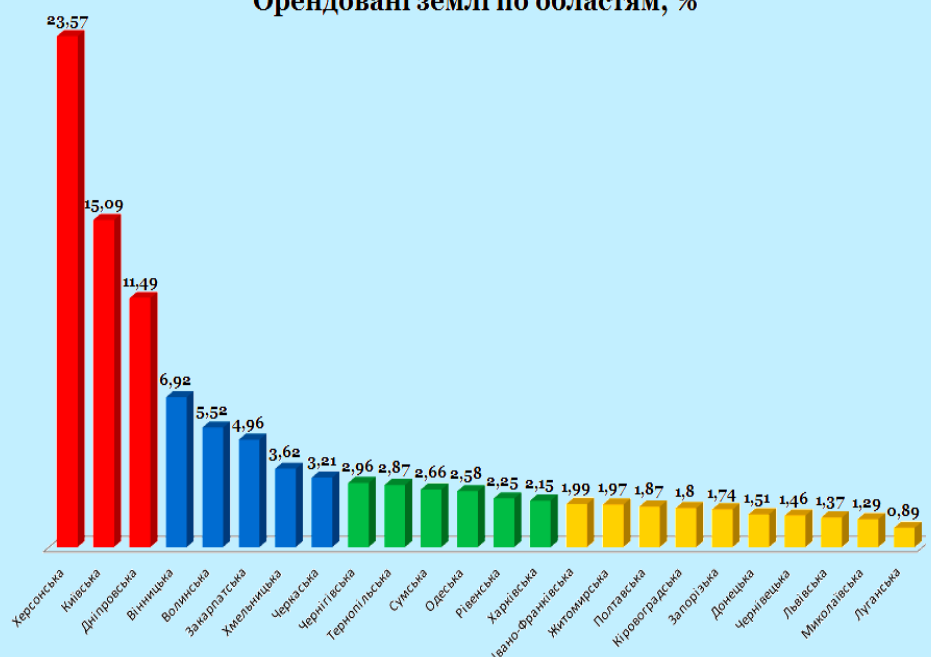
Відносини, пов’язані з орендою земельних ділянок на території України, регулюються Земельним кодексом України (далі - ЗКУ), Цивільним кодексом України, Законом України від 06.10.1998 №161 «Про оренду землі» (далі – Закон №161), іншими нормативно-правовими актами, а також договором оренди землі.

Слід звернути увагу!

Дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки на вимогу однієї зі сторін цього договору можливе за рішенням суду у випадку невиконання іншою стороною своїх зобов’язань, визначених цим договором, Земельним кодексом та іншими законами України.

Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності: Право оренди державних та комунальних земель не може відчужуватися їх орендарем третім особам, вноситися до статутного капіталу та передаватися у заставу. Лише у випадку, якщо на орендованій земельній ділянці орендарем розпочате будівництво житлового будинку, то орендар за згодою орендодавця має право відчужити право оренди іншій особі.

Орендовані землі по областях, %



ОРЕНДА ЗЕМЛІ

особа). А орендар такої ділянки сплачує орендну плату, встановлену договором оренди землі, на рахунок власника.

З 1 січня 2017 року з урахуванням змін, внесених Законами № 1791 та № 1797, відповідно до пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності встановлюється у договорі, але річна сума платежу:

Не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території (п.п.288.5.1); Не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки (п.п.288.5.2).

Може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у п.п. 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах (п.п. 288.5.3);

Для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку

(п.п.288.5.4); Для баз олімпійської, параолімпійського дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується КМУ, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки (п.п.288.5.5)

Отже: 31 січня 2017 року мінімальний розмір орендної плати прямо залежить від розміру земельного податку.

Отже: платникам при обчисленні розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності на 2018 рік та відображенні даних у податковій декларації необхідно врахувати, що відповідно до п.п. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПКУ річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку, обчисленого за ставка-

ми, встановленими рішеннями відповідних рад, та не може перевищувати розмірів, встановлених п.п. 288.5.2-288.5.5 п. 288.5 ст. 288 цього кодексу.

Отже: Землекористувачам для того, щоб правильно визначити свої податкові зобов'язання з орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності на 2018 рік та своєчасно, у термін не пізніше 20.02.2018 р., надіслати до відповідного податкового органу за місцем знаходження земельної ділянки податкову декларацію із цієї плати, необхідно врахувати норми ПКУ, які регламентують розмір платежу, ознайомитись із рішеннями відповідної ради, на території якої знаходиться орендована земельна ділянка, зокрема, в частині ставок податку та бази спадкування, якою є нормативна грошова оцінка земельної ділянки.

Україна – єдина демократична країна в світі, де власники землі не мають права вільно розпоряджатися своїм майном



ПОВНА ЗАБОРОНА / ЗЕМЛЯ НАЛЕЖИТЬ УРЯДУ



КИТАЙ



ВЕНЕСУЕЛА



ПІВНІЧНА КОРЕЯ



ДІЮТЬ ДЕЯКІ ОБМЕЖЕННЯ



ПОЛЬЩА



ЛАТВІЯ



РОСІЯ



БОЛГАРІЯ



СЛОВАЧЧИНА



ЛІБЕРАЛІЗОВАНИЙ РИНОК



США



РУМУНІЯ



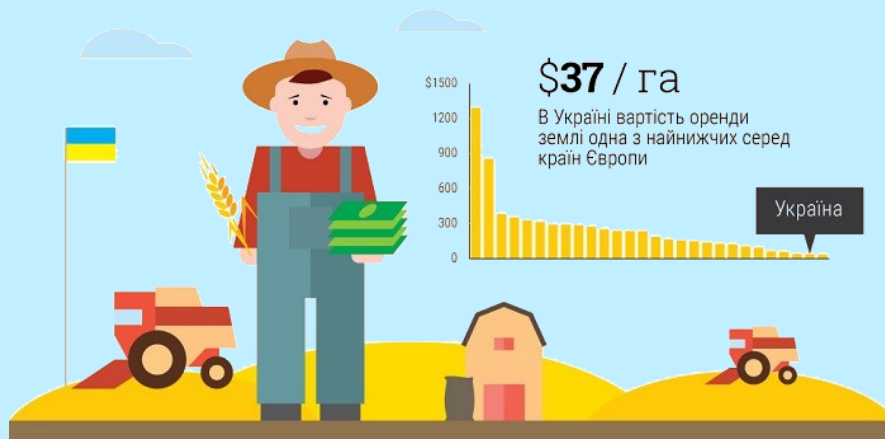
КАНАДА



БРАЗИЛІЯ



НІДЕРЛАНДИ

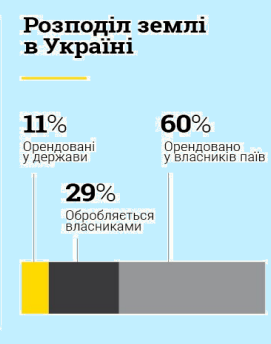


\$37 / га

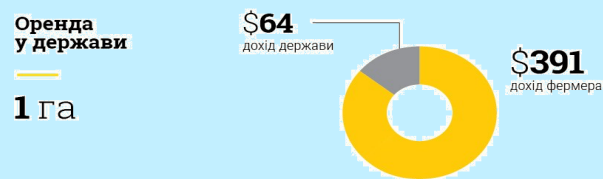
В Україні вартість оренди землі одна з найнижчих серед країн Європи

Україна

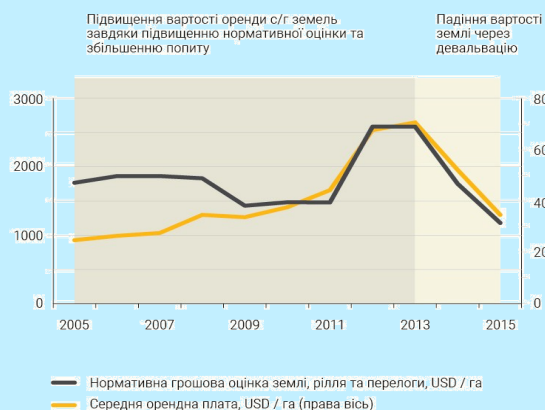
ХТО ЗАРОБЛЯЄ НА ЗЕМЛІ?



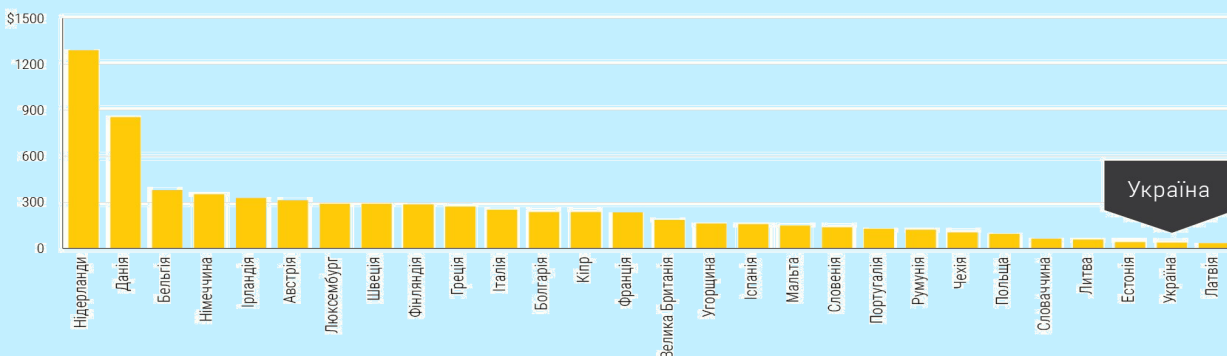
Розподіл доходів від землі



Вартість оренди землі в Україні, \$ за 1 га



В Україні вартість оренди одна з найнижчих серед країн Європи, \$ за 1 га



Мосійчук Катерина
студентка 32–3 групи

Нове в законодавстві

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ: Зміни у 2018 році

Щодо повноважень місцевих рад

З 1 січня 2018 року зобов'язано Державну фіскальну службу України (ФСД) на своєму офіційному веб-сайті до 15 липня поточного року оприлюднювати таку зведену інформацію:

- про розмір та дату встановлення ставок плати за землю на відповідних територіях;
- про проведену нормативну грошову оцінку земель (НГО).

Крім того передбачене звільнення платників від відповідальності за порушення податкового законодавства, якщо розміщена на офіційному веб-сайті ДФС України інформація не відповідає даним офіційно оприлюдненого органом місцевого самоврядування рішення про встановлення плати за землю на відповідній території.

Щодо ставок земельного податку

Для того, щоб правильно застосувати ставку земельного податку та визначити суму цього податку на 2018 рік необхідно ознайомитись із

рішенням відповідної ради, на території якої знаходиться земельна ділянка.

Незважаючи на величину коефіцієнта індексації НГО земель, який визначається в залежності від індексу споживчих цін на 2017 рік, при обчисленні суми податкового зобов'язання з плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) на 2018 рік НГО земель за 2017 рік не індексується.

Щодо орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

Орендарі земельних ділянок державної та комунальної власності при складанні податкової декларації з орендної плати за такі земельні ділянки на 2018 рік мають врахувати, що сума податкового зобов'язання з цієї плати не може бути менше, ніж встановлена п/п 288.5.1. ПКУ, і прямо залежить від розміру земельного податку.

*Покотило Вікторія
студентка 32–3 групи*



Запитували? Відповідаємо!



ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ПРИСАДИБНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Як можна приватизувати присадибну земельну ділянку, якщо я купив житловий будинок та в нотаріальному договорі купівлі-продажу зазначено кадастровий номер земельної ділянки, на якій він розміщений, хоча ця земельна ділянка не була приватизована та залишається у комунальній власності.

Колишній власник житлового будинку замовив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки для внесення її в кадастрову базу, щоб отримати витяг, але не затвердив її згідно з чинним законодавством. Насправді цієї технічної документації ні в селищній раді, ні в мене як у нового власника житлового будинку немає. Колишній власник проживає за межами області і зв'язку з ним немає. Як я маю діяти?

Рівненська область

Віталій Гребенюк

Для вирішення питання не потрібна технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), якщо земельна ділянка, на якій розміщений придбаний Вами будинок, вже зареєстрована у Державному земельному кадастрі.

Чинне законодавство не передбачає необхідності отримання дозволу для розробки технічної документації щодо встановлення меж присадибної земельної ділянки в натурі, однак передбачає необхідність затвердження місцевою радою такої документації (ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» та ч. 14 ст. 186 Земельного кодексу) органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу, щодо земель державної або комунальної власності або власником земельної ділянки, у разі якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності.

Разом з тим, якщо у Державному земельному кадастрі вже зареєстрована присадибна ділянка, на якій розташований Ваш житловий будинок, і Ви не маєте наміру змінювати її розмір та цільове призначення, достатньо отримати витяг з Державного земельного кадастру про зазначену земельну ділянку як власнику житлового будинку, розміщеного на ній, та звернутися із відповідною заявою до місцевої ради про безоплатну передачу Вам цієї земельної ділянки. Якщо місцева рада відмовиться

та вимагатиме надати технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж присадибної земельної ділянки в натурі (на місцевості), за якою ця ділянка реєструвалася у Державному земельному кадастрі, Ви самостійно або за дорученням місцевої ради можете звернутися до місцевого територіального органу Держгеокадастру та отримати технічну документацію для її затвердження радою, адже в архіві Держгеокадастру має зберігатися належним чином оформлена документація із



ЧИ МОЖЕ РАДА ВИЛУЧИТИ ПРИВАТИЗОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ?

В кінці 80-х років минулого століття міською радою містянам надавалися невеликі земельні ділянки під городи. Тож теж маю земельну ділянку площею 4.5 сотки, яку приватизувала у 1995 році та через два роки отримала державний акт на право приватної власності. Земельна ділянка знаходиться у межах міста Цього року мене та інших власників сусідніх земельних ділянок повідомили, що землю будуть вилучати, оскільки планується будівництво автомобільної дороги.

Прошу пояснити чи є законними такі дії місцевої ради. Якщо так, то чи можу я вимагати від ради сплатити вартість цієї ділянки?

Надія Козак

Чинне законодавство передбачає можливість вилучення земельних ділянок, але лише з користування. Так, ст. 149 Земельного кодексу України встановлено, що земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів. У разі, коли він не погоджується, питання вирішується в судовому порядку. Тобто, якби навіть земельна ділянка перебувала у Вас не у власності, а в постійному користуванні, яке виникало в громадян до 2002 року, то необхідна була б згода на її вилучення.

Оскільки земельну ділянку Ви приватизували і отримали державний акт на право приватної власності, то питання будівництва автомобільної дороги за рахунок Вашої ділянки та інших приватних земельних ділянок може вирішуватися лише шляхом викупу їх міською радою для суспільних потреб. Викуп для суспільних потреб проводиться відповідно до вимог Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності». При цьому відповідно до ст. 1 цього Кодексу викуп земельних ділянок для суспільних потреб – це передача земельних ділянок за згодою їх власників у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину. Тобто Ви маєте погодитися продати свою земельну ділянку місцевій раді для суспільної потреби – будівництва автомобільної дороги, після чого визначається викупна вартість ділянки та укладається договір купівлі-продажу. Крім викупу для суспільних потреб міська рада може запропонувати та передати Вам іншу земельну ділянку взамін Вашої, для чого необхідно буде укласти договір міни.



ЧИ МОЖЕ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЧЛЕН ГАРАЖНОГО КООПЕРАТИВУ?

Я є власником гаража у гаражному кооперативі. Бажаючи оформити право власності за законом, вирішив реалізувати своє право та приватизувати земельну ділянку під своїм гаражем. Звернувся до землевпорядної фірми, а вона направила мене до місцевої ради за дозволом. Пішов до ради – відмовили, бо це не моя земля, а гаражного кооперативу. Чи законно це? Адже я маю право приватизувати 0,01 га згідно із законом.

Олександр Сіренко

Так, справді відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України кожний громадянин України має право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га. Отже, як бачимо, законодавством передбачено можливість безоплатної приватизації громадянином України земельної ділянки площею до 0,01 га для будівництва індивідуального гаража.

У Вашому випадку мова йде не про індивідуальний гараж, а гараж члена кооперативу в межах гаражно-будівельного кооперативу. Земельна ділянка дійсно надавалася саме гаражно-будівельному кооперативу для будівництва необхідних йому будівель і споруд. Член такого кооперативу отримував можливість згідно з внутрішнім розподілом отримати окремий гараж для свого автомобіля. Оформлене право власності на гараж у гаражно-будівельному кооперативі не дає права його членам приватизувати окремі земельні ділянки під своїми гаражами, адже, як правило, ці гаражі не є самотійними, а мають спільні з іншими гаражами під'їзди, огорожу, стінки тощо. Індивідуальним є тільки в'їзд у гараж. Аналогічний висновок було зроблено консультативно-методичною радою з питань нотаріату в Методичних рекомендаціях від 26.11.2010 р.



ДЛЯ ВИКУПУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВЛАСНИКОМ НЕРУХОМОСТІ, РОЗМІЩЕНІЙ НА НІЙ, ПОПЕРЕДНЬО БРАТИ В ОРЕНДУ ЗЕМЛЮ НЕ ТРЕБА

Звертається до вас суб'єкт підприємницької діяльності – фізична особа-підприємець. У мене склалася така ситуація. У 2000 році я викупив об'єкт нерухомого майна (магазин). Тепер бажаю викупити земельну ділянку, яка знаходиться під цим магазином. На сьогодні вже розроблено проект землеустрою на цю ділянку, який затверджено сесією сільської ради, але: ДЗК не дає висновку про реєстрацію земельної ділянки, посилаючись на те, що коли сесія затверджувала проект, вона зобов'язана була прописати, що ця земельна ділянка надається в оренду і тільки в оренду; державні установи та нотаріуси (з їхніх слів) можуть затвердити договір купівлі-продажу лише після того, коли ця земельна ділянка перебуватиме у моєму користуванні на підставі оренди. У зв'язку із зазначеним прошу надати відповідь та роз'яснити порядок викупу земельної ділянки, яка знаходиться під об'єктом нерухомості, який перебуває у моїй приватній власності, без укладання договору оренди земельної ділянки.

Євгеній Клименко

Порядок продажу земельних ділянок державної і комунальної власності власникам об'єктів нерухомості, розміщених на цих ділянках, регулюється статтею 128 Земельного кодексу України. Так, частиною другою цієї статті встановлено, що:

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. До заяви (клопотання) додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі, споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу.

Як вбачається, до заяви обов'язково мають додаватися документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, розташоване на цій земельній ділянці, а щодо документів, які посвідчують право користування земельною ділянкою, обов'язковості немає, а лише зазначається, що вони додаються за наявності. Тобто, якщо до моменту звернення власника нерухомості до місцевої ради ділянка вже перебувала в оренді, то до заяви про її викуп додається договір оренди, а якщо право на землю не було оформлено, то й додавати нічого не потрібно.

Маючи намір викупити земельну ділянку та згоду на це органу місцевого самоврядування, оформлювати оренду землі на місяць чи менше недоцільно, адже саме скільки часу законодавство дає на прийняття рішення щодо продажу земельної ділянки (ч.3 ст. 128 Земельного кодексу)



Досвід земельної реформи в Латвії

Латвія – індустріально-аграрна країна. Сільське господарство є одним з найбільш важливих секторів економіки. Частка с/г виробництва у ВВП становить 3.3 %, у секторі зайнято 7.3 % робочої сили. Виробництво зерна є основним сектором землеробства в Латвії. 30% земельного фонду країни становлять землі с/г призначення. Третина населення країни (32.6 %) проживає у сільській місцевості.

Мета реформи

1. Повернення колишнім власникам наділів, якими

вони або їхні родичі володіли до націоналізації.

2. Забезпечення жителів Латвії можливістю купувати землю у власність і змінювати умови її використання у відповідності з прагненнями, соціальними та економічними відносинами в умовах ринкової економіки.

Передумови реформи

1. Економічна криза в країні після розпаду СРСР та падіння сільськогосподарського виробництва.

2. Наявність позитивного та негативного досвіду формування фермерських господарств.

3. Важлива роль агросектору в господарстві країни.

Еволюція ринку землі

1991 р. – Закон «Про земельну реформу у містах Латвійської республіки», початок земельної реформи та передача землі громадянам.
1994 р. – дозвіл на придбання землі для іноземців, якщо більша частина акцій компанії належить громадянам Латвії.

2001 р. – Закон «Про сільське господарство», визначення с/г як однієї з пріоритетних галузей.

2004 р. – «Закон про розвиток сільського господарства і сільських районів» .

Земельна реформа в Латвії була проведена досить успішно. Історична справедливість відновлена, адже колишнім землевласникам було повернено право власності на землю. Також всім іншим громадянам Латвії надавалось право придбати землю, якщо вони виявили бажання стати власниками землі. Сьогодні ринок землі в Латвії є доволі ліберальним, на ньому майже відсутні регуляторні обмеження, крім деяких обмежень для іноземних фізичних та юридичних осіб. Така політика дала позитивні результати – зростання обсягів на продуктивності с/г виробництва, підвищення цін на землю та покращення рівня життя сільського населення.

Землі у приватній власності – 99 %

Частка АПК у загальному ВВП 3.3 %

Зайнятість в АПК 7.3 %

Середня вартість 1 Га с/г землі = 1,400 тис. доларів

*Коваленко В.О.
студентка 31–3 групи*

№ п/п	Види адміністративного збору	Строки проведення державної реєстрації/надання інформації	Розміри адміністративного збору	Розмір, грн
1	за державну реєстрацію права власності			
1.1	за державну реєстрацію права власності	у строк, що не перевищує 5 робочих днів	0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	180
1.2	за державну реєстрацію права власності	у строк 2 робочі дні	1 прожитковий мінімум для працездатних осіб	1760
1.3	за державну реєстрацію права власності	у строк 1 робочий день	2 прожиткових мінімуми для працездатних осіб	3520
1.4	за державну реєстрацію права власності	у строк 2 години	5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб	8810
2	за державну реєстрацію інших речових прав, відмінних від права власності (крім іпотеки)			
2.1	за державну реєстрацію інших речових прав, відмінних від права власності (крім іпотеки)	у строк, що не перевищує 5 робочих днів	0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	90
2.2	за державну реєстрацію інших речових прав, відмінних від права власності (крім іпотеки)	у строк 2 робочі дні	0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	880
2.3	за державну реєстрацію інших речових прав, відмінних від права власності (крім іпотеки)	у строк 1 робочий день	1 прожитковий мінімум для працездатних осіб	1760
2.4	за державну реєстрацію інших речових прав, відмінних від права власності (крім іпотеки)	у строк 2 години	2,5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб	4410
3	за державну реєстрацію обтяжень речових прав, іпотеки			
3.1	за державну реєстрацію обтяжень речових прав, іпотеки	у строк, що не перевищує 2 робочих дні	0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	90
4	за внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника			
4.1	за внесення змін до записів Державного реєстру прав, у тому числі виправлення технічної помилки, допущеної з вини заявника	у строк, що не перевищує 1 робочого дня	0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	70
5	за отримання інформації з Державного реєстру прав, у порядку ст. 32 Закону			
5.1	отримання інформації, витягу в паперовій формі	у строк, що не перевищує 1 робочого дня	0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	40
5.2	отримання інформації, витягу в паперовій формі	після внесення плати за надання інформації через Інтернет з використанням платіжних систем	0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб	20

Головний редактор - Кийко Н.М.

Над випуском працювали: Покотило Вікторія, Коваленко Віта, Мосійчук Катерина