

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Читай, щоб не помилятися!

- Добровільна відмова від права власності на земельну ділянку
- Відчуження земельної ділянки

Читайте у випуску:

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



Відчуження



Добровільна відмова від права власності на земельну ділянку



З прийняттям у 1992 році нової редакції Земельного кодексу в Україні поряд із державною та комунальною власністю на землю було запроваджено приватну власність. Право власності складається з трьох правомочностей – володіння, користування та розпорядження власника своїм майном (Цивільне право України).

Власник може використовувати своє майно для здійснення господарської та іншої, не забороненої законом, діяльності. Користуючись майном, власник зобов'язаний не завдавати шкоди довкіллю, не порушувати прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб, дотримуватись моральних засад суспільства. Власник може сам користуватися належним йому майном або надати таке право іншій особі. У цьому випадку передача власником права користування іншій особі здійснюється відповідно до укладеного договору шляхом розпорядження майном (договір оренди, суперфіцію, іпотеки тощо).

Право розпорядження тісно пов'язане з особою власника. Власник або безпосередньо приймає рішення про розпорядження своїм майном, або опосередковано – через своїх представників.

Відмова від права власності на земельну ділянку також є елементом розпорядження власною земельною ділянкою. У цьому випадку власник, відмовляючись від

права власності на свою земельну ділянку, повертає її у державну або комунальну власність, і таким чином його право власності на цю ділянку припиняється. Так, серед підстав припинення права власності



на земельну ділянку відповідно до ст. 140 Земельного кодексу України є добровільна відмова власника земельної ділянки від права на неї.

Порядок припинення права власності на земельну ділянку шляхом добровільної відмови від неї визначений ст. 142 цього ж Кодексу. Нею, зокрема, встановлено, що припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Таким чином, власник земельної ділянки, який бажає відмовитися від неї, на свій вибір завертається із заявою про добровільну відмову від права власності на неї до

місцевої ради або районної державної адміністрації.

На таку заяву відповідний орган має відреагувати і прийняти рішення про згоду на отримання цієї ділянки у державну або комунальну власність або ж про відмову від цього.

У разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку власник та органи виконавчої влади або місцевого самоврядування укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку.

Ця угода підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Тобто, відмовляючись від права власності на земельну ділянку, її власник відмовляється від самої земельної ділянки і фактично відбувається зміна власника земельної ділянки шляхом переходу права власності від відчужувача такого права до набувача такого права.

Що ж таке відчуження земельної ділянки і чи можна застосувати цей термін у цьому випадку добровільної відмови від права власності від неї її власником?

Взагалі термін відчуження передбачає собою перехід прав власності від однієї особи до іншої. Відчуження майна може здійснюватися оплатно або безоплатно, у формі дарування, і в основному за бажанням власника майна, яке відчужується на підставі договору з набувачем майна. Хоча іноді відчуження може здійснюватися і примусово, наприклад, за рішенням суду. Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» надано визначення терміну «відчуження земельних ділянок».

Так, відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності – це перехід права власності на земельні ділянки,

інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Підпунктом 14.1.31. п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу також дається визначення терміну «відчуження майна». Так, відчуження майна за Податковим кодексом – це будь-які дії платника податків, унаслідок вчинення який такий платник податків у порядку, передбаченому законом, втрачає право власності на майно, що належить такому платнику податків, або право користування, зокрема, природними ресурсами, що у визначеному



законодавством порядку надані йому в користування.

Взагалі, відчуження земельної ділянки передусім пов'язано з переходом прав власності від її власника до набувача цього права, і не може пов'язуватись виключно з передаванням такої земельної ділянки, оскільки її може бути передано в оренду, інше користування при збереженні права власності, а не користувачем. Отже, як вбачається, добровільна відмова від права власності на земельну ділянку пов'язана з переходом цього права на ділянку згідно з добровільним волевиявленням сторін щодо можливості такого переходу від власника землі до набувача шляхом укладання угоди між ними. Така угода відповідно до вимог Земельного та Цивільного кодексів України має бути укладена у письмовій формі та нотаріально пос-

АКУАЛЬНІ ПИТАННЯ

відчена. При цьому відмова органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади у наданні «згоди на одержання права власності на земельну ділянку» унеможливить взагалі таку «добровільну відмову».

Враховуючи вищезазначене, добровільна відмова власника земельної ділянки від права власності на неї на користь держави або ж територіальної громади є відчуженням земельної ділянки її власником.

Чи можливо відмовитися від права власності на «підмораторні» земельні ділянки?

Заборона відчуження (мораторій) земель товарного сільгоспвиробництва та деяких земель для ведення особистого селянського господарства встановлена п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Зокрема цим пунктом встановлено, що до набирання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 01.01.2018 р., не допускається купівля - продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільгоспвиробництва, 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, а також, крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам, - учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Оскільки добровільна відмова від права власності на земельну ділянку є нічим іншим, як відчуженням такої ді-

лянки, то до відміни мораторію відмовитися від права власності на «підмораторну» земельну ділянку не можна.

На чю користь власник земельної ділянки має відмовитися від права на неї – територіальної громади чи держави?

Законодавством чітко не врегульовано це питання, тому за мовчазною згодою на сьогодні добровільна відмова від права власності на земельну ділянку її власником здійснюється з врахуванням місця розташування такої ділянки, а саме – в межах населених пунктів на користь відповідних сільських, селищних, міських рад, а за межами населених пунктів – відповідних органів виконавчої влади.

Таким чином, при добровільній відмові власника земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту, від права власності на неї така відмова здійснюється на користь місцевої територіальної громади і угода про перехід права власності на підставі добровільної відмови власника укладається між власником земельної ділянки та місцевою радою, яка є її представницьким органом.

У випадку розташування земельної ділянки за межами населеного пункту добровільна відмова від права власності на



неї здійснюється її власником на користь держави в особі районної державної адміністрації. Іншим підходом до цієї проблеми є добровільна відмова від земельної ділянки на користь того, хто прийняв рі-

шення про безоплатну передачу її у власність. Враховуючи те, що до 01.01.2002 року рішення про безоплатну передачу



громадянину у власність земельних ділянок як межах населеного пункту, так і за межами здійснювали місцеві ради, то і відмова здійснюється на користь такої ради незалежних від місця розташування земельної ділянки.

Крім того, за відсутності законодавчого врегулювання цього питання, власник земельної ділянки може на власний розсуд вирішити на чю користь він бажав відмовитись від права власності на свою земельну ділянку. Враховуючи вищезазначене, за відсутності чіткого регулювання Земельними та Цивільним кодексами України питання суб'єкту набуття права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від права власності на неї її власником, таким суб'єктом може бути і орган місцевого самоврядування, і відповідна державна адміністрація незалежна від місця розташування земельної ділянки. Вирішення такого питання має базуватися на такому: до якого органу звернувся власник із заявою про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку; який орган надав згоду на одержання права власності на земельну ділянку при добровільній відмові від такого права її власником.

При цьому ще раз наголошую, що немає жодної заборони щодо можливості звернення, наприклад, до місцевої ради із заявою про добровільну відмову

від права власності на земельну ділянку її власникам у зв'язку з відмовою надати згоду на отримання такого права при попередньому зверненні власника земельної ділянки до районної державної адміністрації.

З якого моменту припиняється право власності на земельну ділянку при добровільній відмові від такого права її власником?

Статтею 347 Цивільного кодексу України встановлено, що особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, права власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Тобто, після укладання угоди про передачу права власності на земельну ділянку від власника такої ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, нотаріус, який посвідчує цю угоду, реєструє право власності на цю ділянку за державною в особі органу виконавчої влади або ж за відповідною територіальною громадою в особі її виконавчого органу – ради, і саме з цього моменту право власності відчужувача припиняється, а набувача такого права виникає.

Тобто, право власності на земельну ділянку при добровільній відмові припиняється з моменту внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Грицюк В.О.
студентка 31–3 групи

НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 7 лютого 2018 р. № 105

Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України

Відповідно до пункту 11 розділу “Прикінцеві положення” Закону України “Про Державний бюджет України на 2018 рік” Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що додається.
2. Провести у 2018 році загальнонаціональну (всеукраїнську) нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення.
3. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.
4. Міністерству аграрної політики та продовольства, Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру забезпечити проведення до 31 серпня 2018 р. загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
5. Міністерству аграрної політики та продовольства привести у тримісячний строк власні нормативно-правові акти у відповідність із цією постановою.

Прем'єр-міністр України
В.ГРОЙСМАН



**ДЕРЖГЕОКАДАСТР ОТРИМАВ ПРАВО ВИЗНАЧЕННЯ
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Запитували-відповідаємо

Як укласти договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Статтею 22 Закону України «Про землеустрій» зазначено, що підставою проведення землеустрою є укладання договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками та землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою.

Звертаємо увагу! Виконавцем робіт у вибраній Вами землевпорядній організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землевпорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастру за адресою: www.land.gov.ua («Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників» підрозділу «Сертифікація» розділу «Напрями діяльності»).

Домовившись із землевпорядною організацією про вартість, терміни виконання робіт та інші умови, укладіть відповідний договір. Будь-якою із сторін може бути запропонований проект договору. Сторона, яка одержала проект договору, в разі згоди з його умовами оформляє договір і повертає один примірник договору другій стороні.

Будьте уважні при укладенні договору! *Обов'язково прочитайте проект договору, а якщо якісь з його умов Вам незрозумілі - зверніться до юристів. Зверніть увагу на те, щоб у договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Термін виконання робіт згідно із законодавством не може перевищувати 6 місяців.*

У разі виникнення заперечень щодо окремих умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження у договорі, та у двадцяти-

денний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей. Сторона, яка одержала протокол розбіжностей до договору, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його, в цей самий строк вжити заходів для врегулювання розбіжностей з другою стороною. Якщо згода досягнута, вона повинна бути підтверджена у письмовій формі.

Під час укладення договору слід керуватися нормами Цивільного, Господарського кодексів України, інших законодавчих актів, одним з яких є *типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки*, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 266. У ньому передбачено такі істотні умови договору, як предмет договору, вартість робіт, строк виконання робіт, порядок приймання і передачі робіт, відповідальність сторін, порядок вирішення спорів.

Як невід'ємна частина до договору додаються: завдання на виконання робіт, календарний план виконання робіт, протокол погодження договірної ціни на виконання робіт, кошторис на виконання робіт.

Основний договір можна доповнювати й уточнювати додатковими угодами, які укладаються в тому самому порядку і формі, що й основний договір.

В результаті землевпорядна організація повинна виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в строки, встановлені договором.

Межі земельної ділянки, при необхідності, повинні бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою повинен бути складений у паперовій формі та у формі електронного документа.

Порядок зміни цільового призначення земельної ділянки



Для того, щоб змінити цільове призначення Вашої земельної ділянки, Вам необхідно здійснити наступні дії:

КРОК 1

Оформити нотаріально засвідчену заяву на зміну цільового призначення, підписану власником. Дана заява є підставою для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

КРОК 2

Зміна цільового призначення передбачає **розробку проекту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки.

Тому Вам необхідно замовити у землевпорядній організації **виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки** зі зміною її цільового призначення.

Щоб знайти таку організацію можна:

- звернутися до сусідів чи знайомих, які вже оформили документи на землю, та запитати їх, яка організація це робила;
- звернутися до місцевої ради – як правило, на території сільської чи міської ради працюють декілька землевпорядних організацій;
- звернутися до районного (міського) відділу (управління) Держгеокадастру України та дізнатися, які організації працюють на території Вашого району або населеного пункту;
- здійснити пошук в мережі Інтернет.

Увага!

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, не потребує отримання дозволу жодним органом влади. Договір між власником земельної ділянки та землевпорядною організацією є єдиною підставою для розроблення проекту.

Важливо знати!

Виконавцем робіт у вибраній Вами землевпорядній організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землевпорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті

Держгеокадастру за адресою: www.land.gov.ua («Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників» підрозділу «Сертифікація» розділу «Напрями діяльності»).

Домовтесь з землевпорядною організацією про вартість, строки виконання робіт та укладіть відповідний договір. Будьте уважні при укладенні договору! Обов'язково повністю прочитайте проект договору, а якщо якісь із його умов Вам незрозумілі – зверніться по допомогу до юристів (або родичів, сусідів, знайомих). Зверніть увагу на те, щоб в договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт!

КРОК 3

Землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при потребі, мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою має бути складений у паперовій формі та у формі електронного документу.

Увага!

Вимагайте від землевпорядної організації надання Вам примірника виготовленої землевпорядної документації у паперовій формі. У разі виникнення судового спору щодо законності зміни цільового призначення земельної ділянки у суді, вона буде слугувати доказом.



Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню уповноваженими органами влади відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України. А саме: місцевим управлінням Держгеокадастру, місцевим відділом архітектури та містобудування та іншими організаціями в окремих індивідуальних випадках.

У разі, якщо змінюється цільове призначен-

ня особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає обов'язковій експертизі, яка проводиться Держгеокадастром України.

Слід зауважити!

Звертаємо Вашу увагу також на те, що наявність затвердженого плану зонування території або детального плану території є обов'язковою в ході погодження проекту зміни цільового призначення. Дізнатися про наявність такої документації у разі розміщення земельної ділянки в межах населеного пункту можна в міській (сільській, селищній) раді, а у разі розміщення ділянки за межами населеного пункту – в місцевій райдержадміністрації.

Якщо детальний план території не розроблявся раніше, його розробку можна замовити окремо. Вимоги щодо обов'язкової наявності плану зонування або детального плану території встановлені ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

КРОК 4

Звернутись до органу, уповноваженого приймати рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки з клопотанням про затвердження проекту. Таким органом у межах населених пунктів є відповідна сільська, селищна, міська рада. Уповноважений орган має прийняти рішення про затвердження проекту та **зміну цільового призначення земельної ділянки** або відмову у вчиненні таких дій.

Важливо знати:

Відмова органу влади у зміні цільового призначення земельної ділянки повинна бути мотивована і містити у собі посилання на підстави відмови. Такими підставами можуть бути:

- невідповідність запроєктованого цільового призначення вимогам закону або прийнятих відповідно до нього

*го нормативно-правових актів,
- неузгодженість цільового призначення земельної ділянки вимогам затвердженої містобудівної документації або документації із землеустрою.*

КРОК 5

Вам слід звернутися до державного кадастрового реєстратора у територіальному органі Держгеокадастру України із заявою про внесення змін до відомостей про земельну ділянку. Якщо інше не передбачено договором про розроблення проекту, до цього органу має звертатись землевпорядна організація.

До заяви додається розроблений та погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у паперовому вигляді та у формі електронного документу, а у разі, якщо щодо проекту проводилась державна експертиза – також оригінал позитивного висновку цієї експертизи. Дана послуга надається безкоштовно!

Подана Вами заява на протязі 14 днів розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Держгеокадастру у районі (місті), за наслідком чого, у разі, якщо подані документи складені вірно, державний кадастровий реєстратор вносить відомості про зміну цільового призначення Вашої земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

КРОК 6

Останнім етапом є реєстрація прав на нерухоме майно в державному реєстрі прав. Це можна зробити, звернувшись до центру надання адміністративних послуг чи нотаріуса з відповідним пакетом документів. В результаті інформація про реєстрацію права за бажанням заявника може бути надана у паперовій формі.



Яким чином оформити право власності на земельну ділянку у порядку спадкування за законом та заповітом?

Спадкування земельної ділянки здійснюється за законом або заповітом. Спадкоємцем за заповітом є особа, визначена у заповіті.

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, здійснюється спадкування за законом.

Спадкоємці за законом поділяються на декілька черг і кожна з них успадковує майно лише у разі, якщо попередня черга його не успадкувала. Цивільним кодексом України встановлені наступні черги:

1 черга: діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті, той з подружжя, який його пережив, та батьки.

2 черга: рідні брати та сестри спадкодавця, його баба та дід як з боку батька, так і з боку матері.

3 черга: рідні дядько та тітка спадкодавця.

4 черга: особи, які проживали зі спадкодавцем однією сім'єю не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини.

5 черга: інші родичі спадкодавця до шостого ступеня споріднення включно, причому родичі ближчого ступеня споріднення усувають від права спадкування родичів подальшого ступеня споріднення.

Важливо!

Малолітні, неповнолітні, повнолітні непрацездатні діти спадкодавця, непрацездатна вдова (вдівець) та непрацездатні батьки спадкують, незалежно від змісту заповіту, половину частки, яка належала б кожному з них у разі спадкування за законом (обов'язкова частка).

Розмір обов'язкової частки у спадщині може бути зменшений судом з урахуванням відносин між цими спадкоємцями та спадкодавцем, а також інших обставин, які мають істотне значення. Для того, щоб оформити право власності на земельну ділянку у порядку спадкування, спадкоємцю необхідно здійснити наступні дії.

КРОК 1

Подати державному або приватному нотаріусу заяву про прийняття спадщини. Така заява подається особисто нотаріусу за місцем відкриття спадщини.

Місцем відкриття спадщини вважається останнє місце проживання померлого. Якщо таке

місце проживання невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини.

УВАГА!

Цивільний кодекс України встановлює шестимісячний строк для прийняття заяви про прийняття спадщини. Такий строк обраховується з дня смерті спадкодавця або з дня, з якого вона оголошується померлою.

На практиці часто трапляються випадки, коли спадкоємці пропускають зазначений шестимісячний строк. У таких випадках цей строк може бути поновлений судом. У позовній заяві необхідно навести причини пропущення строку.

КРОК 2

Дізнайтесь, чи внесені відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, чи є у наявності документи, що підтверджують право власності померлого на земельну ділянку, чи присвоєний земельній ділянці кадастровий номер. Не зайвим буде переглянути відомості про земельну ділянку на публічній кадастровій карті за адресою <http://www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta>.

Отримати офіційну інформацію можна шляхом звернення до відповідного територіального органу Держгеокадастру України.

Часто трапляється, що державний акт на ім'я померлого виданий, але кадастровий номер земельній ділянці не присвоєний. На жаль, трапляється і таке, що кадастровий номер в наявності є, але відомості про земельну ділянку у електронній системі Державного земельного кадастру відсутні. Якщо все у порядку, дії, передбачені Кроками 3 – 7 цієї схеми, слід пропустити. Якщо ж ні, необхідно:

КРОК 3

Замовити у землевпорядної організації виготовлення технічної документації з відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Щоб знайти таку організацію можна: звернутися до сусідів чи знайомих, які вже оформили документи на землю, та запитати їх, яка організація це робила; звернутися до місцевої ради – як правило, на території сільської чи міської ради працюють декілька землевпорядних організацій; звернутися до районного (міського) відділу (управління) Держгеокадастру України та дізна-

тися, які організації працюють на території Вашого району або населеного пункту; здійснити пошук в мережі Інтернет.

Увага!

Виконавцем робіт у вибраній Вами землепорядній організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землепорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастру за адресою: www.land.gov.ua («Державний реєстр сертифікованих інженерів-землепорядників» підрозділу «Сертифікація» розділу «Напрями діяльності»). Без наявності такого сертифікату у виконавця робіт технічна документація буде вважатись недійсною і державну реєстрацію земельної ділянки здійснено не буде.

Важливо знати!

Складання технічної документації із землеустрою передбачає, що інженер-землепорядник має визначити точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати та скласти кадастровий план земельної ділянки. При потребі, землепорядник відновить межові знаки. Це необхідно для того, щоб внести відомості про Вашу земельну ділянку до Державного земельного кадастру. У подальшому це дозволить державним органам, при потребі, відновлювати межі Вашої ділянки і краще захистити Ваше право на землю. Технічна документація буде виконана у паперовій формі та у формі електронного файлу.

КРОК 4

Домовтесь з землепорядною організацією про вартість, строки виконання робіт та укладіть відповідний договір. Будьте уважні при укладенні договору!

Обов'язково повністю прочитайте проект договору, а якщо якісь із його умов Вам незрозумілі – зверніться по допомогу до юристів (або родичів, сусідів, знайомих).

Зверніть увагу на те, щоб в договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Строк виконання робіт згідно законодавства не може перевищувати 6 місяців.

КРОК 5

Землепорядна організація має виконати геодезичні роботи і **розробити технічну документацію** із землеустрою щодо **встановлення меж земельної ділянки** у строки, встановлені договором.

Межі земельної ділянки, при потребі, мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Технічна документація має бути складена у паперовій формі та у формі електронного документу.

Увага!

Вимагайте від землепорядної організації надання Вам примірника виготовленої землепорядної документації у паперовій формі. У разі виникнення спору щодо меж земельної ділянки у суді, вона буде слугувати доказом.

Важливо знати!

Земельний кодекс України встановлює обов'язковість погодження меж земельної ділянки із власниками та користувачами суміжних ділянок при проведенні кадастрових зйомок. Проте це не означає, що сусід може безпідставно відмовити у такому погодженні, вимагаючи перенесення межі на свою користь. Всі свої вимоги він має аргументувати і підтвердити документально. Доказами знаходження межі земельної ділянки у певному місці можуть слугувати державний акт на право власності на земельну ділянку сусіда, матеріали інвентаризації земель, дані БТІ тощо. А не підкріплену доказами відмову можна оскаржити у судовому порядку.

КРОК 6

Вам слід ініціювати процедуру державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та у результаті – отримати Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Для цього слід звернутись до територіального органу Держгеокадастру в районі (місті).

КРОК 7

Після спливу 6 місячного строку з дня смерті спадкодавця, Вам необхідно звернутись до нотаріуса, якому було подано заяву про прийняття спадщини. Нотаріус зобов'язаний зареєструвати Ваше право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З цього моменту Ви є повноправним власником успадкованої земельної ділянки.

Зверніть увагу!

Оформити право власності на земельну ділянку в порядку спадкування можливо лише у разі, якщо право власності на неї було оформлено спадкодавцем належним чином, іншими словами, - є документ, який підтверджує зазначене право власності.

Часто трапляється, що рішення про приватизацію земельної ділянки прийнято, але спадкодавець оформити відповідний державний акт або свідоцтво про право власності не встиг. У такому випадку спадкоємцеві необхідно звернутись до суду із позовом про визнання право власності на земельну ділянку у порядку спадкування.

Важливо!

Часто буває так, що земельну ділянку успадковують одночасно декілька осіб. В такому випадку зазначена земельна ділянка успадковується у спільну власність. У майбутньому земельна ділянка може бути поділена між ними за відповідним цивільно-правовим договором (покрокову схему із поділу земельної ділянки приватної власності та зразки необхідних документів можна завантажити на сайті zem.ua). Але необхідно зазначити, що поділ успадкованої земельної ділянки між спадкоємцями можна здійснювати лише після оформлення спадщини і державної реєстрації права спільної власності спадкоємців на земельну ділянку.

Крім того, до видачі свідоцтва про право на спадщину, спадкоємці можуть домовитись, що успадкована земельна ділянка має у повному обсязі належати одному з них. Для цього інші спадкоємці можуть відмовитись від спадщини на його користь. Але законодавством встановлені наступні вимоги щодо відмови від спадщини:

- спадкоємець за заповітом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь іншого спадкоємця за заповітом,
- спадкоємець за законом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь будь-кого із спадкоємців за законом незалежно від черги,
- має право відмовитися від частки у спадщині спадкоємця, який відмовився від спадщини на



Як отримати витяг з Державного земельного кадастру?

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку – документ, що підтверджує наявність відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та містить дані про площу земельної ділянки, цільове призначення, обмеження у використанні, склад земельних угідь та інші відомості.

Витяг з кадастру необхідний при укладенні будь-яких договорів щодо земельної ділянки, наприклад, якщо Ви захочете продати чи купити земельну ділянку, передати її в оренду, подарувати тощо.

З детальною інформацією можна ознайомитися у Законі України «Про державний земель-

ний кадастр». Для отримання витягу з кадастру заявнику або уповноваженій ним особі необхідно подати Державному кадастровому реєстраторові наступні документи:

- 1) заяву встановленої форми;
- 2) документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного кадастру;

Звертаємо увагу!

Розмір плати за отримання витягу про земельну ділянку з Державного земельного кадастру становить 53 гривні.

- 3) документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви

уповноваженою заявником особою).

Звернутися за отриманням витягу з кадастру про земельну ділянку мають право наступні суб'єкти:

- 1) власники, користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи;
- 2) спадкоємці (правонаступники - для юридичних осіб) осіб або уповноважені ними особи;
- 3) особи, в інтересах яких встановлено обмеження, або уповноважені ними особи;
- 4) органи державної влади, органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом;
- 5) особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, для виконання зазначених робіт (за дорученням влас-

ника, користувача або набувача права на земельну ділянку);

б) нотаріус за дорученням власника земельної ділянки під час вчинення правочину щодо неї;

7) особа, якій належить речове право на земельну ділянку.

Витяг з Державного земельного кадастру є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі, крім витягу про земельну ділянку для оформлення права на спадщину, що видається спадкоємцям, та витягу з Державного земельного кадастру, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, які є безстрокковими.

Як перевірити право власності на землю?

З початку 2013 року кожен бажаючий може перевірити право власності на земельні ділянки в Україні. Відкритий доступ до публічної кадастрової карти дав змогу підвищити прозорість даних про характеристики земельних ділянок. Так, маючи доступ до мережі Інтернет, незважаючи на своє місцезнаходження, будь-хто можете дізнатися чи вірні відомості про місцезнаходження, площу, кадастровий номер, **цільове призначення**, конфігурацію земельних ділянок. Для цього Вам потрібно скористатися **наступним посиланням**. Детальна інструкція з використання даного ресурса наведена на сайті «Земельної спілки України» у рубриці «**Дорожні карти (покрокові схеми)**».

Якщо використання Публічної кадастрової карти не підтвердило Ваше право власності на землю або має деякі недоречності (ділянку або її кадастровий номер не знайдено, форма не відповідає дійсності, місце знаходження помилкове, не правильно вказано цільве призначення або межі ділянки перетинаються з сусідніми та ін) реко-

ментуємо скористатися функцією «Зворотній зв'язок» <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>. Для цього потрібно заповнити дані про себе та вказати на помилку.

У разі якщо проблема не є технічною і не може вирішитися через мережу Інтернет (присвоєння кадастрового номера різним земельним ділянкам, виявлення двох і більше власників однієї земельної ділянки та ін.) потрібно буде звертатися до суду.

Вільний доступ до Публічної кадастрової карти дав змогу власникам пересвідчитися у своєму праві власності на земельні ділянки. Оприлюднення даних земельного кадастру викликало багато суперечностей і спорів. Як найшвидше вирішення даної проблеми допоможе Вам зберегти власні нерви та кошти у майбутньому. Оформлення права власності на землю та виправлення можливих недоречностей у судовому порядку чи за допомогою функції «Зворотній зв'язок» допоможе оберігти Вас від шахраїв та різних «чорних схем».



Белоконь А.М.
студентка 31–3 групи

СТОРИНКАМИ ІСТОРІЇ



Історія землеустрою веде свій початок практично з часів первісного суспільства. Вже тоді людство розуміло цінність землі. Спочатку люди просто обмежували територію, на якій існували, але з появою землеробства і скотарства виникла необхідності встановлювати межі встановлених угідь. Кордони спочатку встановлювались за допомогою природних перешкод, а пізніше — межового каміння.

В цей час виникла професія «землевпорядник», що вважалася однією з найповажніших в усі періоди розвитку суспільства. Ще у II тисячолітті до нашої ери в Індії, Єгипті та Греції люди цієї спеціальності вели суворий облік земель, здійснювали різні вимірювання для будівництва каналів, зведення споруд, проводили відмежування й обміри земель, а також оцінку їх родючості для обкладання податком. У своїх працях грецький історик Геродот згадав про єгипетського фараона Аменехмета II (1878-1843 до нашої ери), який доручив землевпорядникам розподі-

лити землю між своїми підданими та зобов'язати їх платити щорічний земельний податок. У випадку розливу земель водою Нілу фараон направляв своїх радників для визначення збитків, щоб знизити розмір податку. У стародавньому Римі з метою закріплення земель було проведено опис земель. Для цього були створені спеціальні реєстри, до яких заносили дані про земельну ділянку.

Римські землеміри були здатні нарізати земельні ділянки і перерозподіляти їх різним чином. Історичні літописи свідчать про те, що до прийняття християнства, понад 1000 років тому, в Русі проводили вимірювання землі. Першими землевпорядниками були межувальники, які встановлювали та закріплювали межі і видавали документи, що засвідчували право на землю. Загалом, руські князі за прикладом Візантії були зацікавлені у створенні планів земельних володінь своїх підданих з метою розподілу податей та повинностей. Середньовічні описи земельних наділів та

їх окремих ділянок були детальні і складні, деяку з них супроводжувались географічними нарисами без дотримання масштабу і пропорції об'єктів, які відображались. Головним було визначення площі.

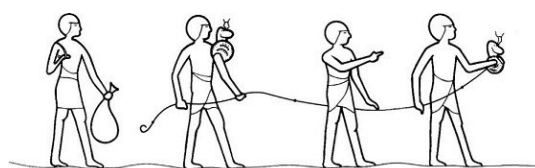
Впродовж 1719-1729 рр. італієць Джакомо Моріноні розробив перший земельний кадастр на основі наукових методів у визначенні меж ділянок. Документами у ньому були ситуаційні карти всіх населених пунктів регіону, використані за допомогою мензули у масштабі 1:2000. Цей кадастр введено в дію 1 січня 1760 року і названо «Міланським кадастром». З розвитком капіталістичного способу виробництва землевпорядні дії стали набувати все більш державного характеру і були направлені не тільки на зміцнення прав земельної власності, але й на організацію використання земель. У цей час виник термін «землеустрій» (1906), який на відміну від межування, мав ширший зміст та включав не лише цілі правового оформлення меж земельних ділянок, але і пристосування землі до найбільш вигідного господарського використання.

У 70-х роках в Україні вперше було науково обґрунтовано сутність, зміст і принципи планування та прогнозування використання земельного фонду через розробку Генеральної схеми використання

земельних ресурсів України. В основу землеустрою було покладено територіальний, а не господарський принцип.

У 2001 році Верховна Рада України затвердила новий Земельний кодекс України, в редакції Якого (ст. 181) поняття «землеустрою» сформульовано як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

В ході розвитку землеустрій набув характеру багатогранної діяльності, яка охоплює земельну політику, організацію раціонального використання й охорони землі. Таким чином, землеустрій це складна система практичних і теоретичних знань, а професія «землевпорядник» залишається однією з найважливіших у світі, бо поки існує людство завжди постають проблеми встановлення кордонів між володіннями та меж земельних ділянок.



*Хомич А.В.
студентка 31–3 групи*



Корисно знати



Встановлення факту НАЛЕЖНОСТІ ОСОБИ ПРАВОВСТА-НОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ



Встановлення факту **належності право-встановлюючих документів особи**, прізвище, ім'я, по батькові, місце і час народження якої, що зазначені в документі, не збігаються з ім'ям, по батькові, прізвищем, місцем і часом народження цієї особи, зазначеним у свідоцтві про народження або в паспорті, у тому числі факту належності правовстановлюючого документа, в якому допущені помилки у прізвищі, імені, по батькові або замість імені чи по батькові зазначені ініціали, здійснюється **в судовому порядку**.



свідоцтво про народження або паспорт

< не співпадає >

< прізвище >
< ім'я >
< по батькові >
< місце народження >
< час народження >



право-встановлюючий документ

Суд може встановлювати також факти **належності особі документів**, які не відносяться до таких, що посвідчують особу, наприклад:



У цих справах суд встановлює **належність особі**

правовстановлюючих документів, а не тотожність прізвища, імені, по батькові, неоднаково названих у різних документах, не присвоєння чи залишення одного з них.



довідка про поранення чи перебування у госпіталі у зв'язку з пораненням



повідомлення військових частин, військових комісаріатів та інших органів військового управління про загибель чи зникнення безвісти в зв'язку з обставинами воєнного часу



трудова книжка, інший документ про трудовий стаж



заповіт



страхове свідоцтво (поліс)



ощадна книжка



довідка про реабілітацію

УМОВИ РОЗГЛЯДУ СУДОМ СПРАВИ

Справи про встановлення фактів належності особі правовстановлюючих документів розглядаються судом, якщо:



3)

заявник не має іншої можливості виправити допущені в документі, який посвідчує такий факт, помилки



4)

встановлення такого факту не пов'язується з наступним вирішенням спору про право



1)

згідно із законом такий факт породжує юридичні наслідки, тобто від нього залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав громадян



2)

законодавством не передбачено іншого порядку встановлення такого факту

Головний редактор - Кийко Н.М.

Над випуском працювали: Хомич Анастасія, Коваленко Віта, Грицюк Вікторія