

БРИНОШ ІГОР, ЯЦЕВИЧ АРТУР
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ОРГАНІЗАЦІЯ ВГО «КОМІТЕТ ВИБОРЦІВ УКРАЇНИ»

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПОСІБНИК

АКТУАЛЬНІ ПРАВОВІ ПОРАДИ СЕЛЯНАМ



2012

Бринош Ігор
Яцевич Артур

**АКТУАЛЬНІ
ПРАВОВІ ПОРАДИ СЕЛЯНАМ
ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПОСІБНИК**

Одеса — 2012

ББК 67.9(укр) 402-3
УДК 349.4:336.22

БРИНОШ І.В., ЯЦЕВИЧ А.В. АКТУАЛЬНІ ПРАВОВІ ПОРАДИ СЕЛЯНАМ: ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПОСІБНИК / ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ОРГАНІЗАЦІЯ ВГО «КОМІТЕТ ВИБОРЦІВ УКРАЇНИ». — ОДЕСА, ЄВРОДРУК, 2012 — 168 с.

Авторський колектив:

Ігор Бринош — юрист, керівник юридичного відділу Одеської обласної організації ВГО «Комітет виборців України»;

Артур Яцевич — юрист, керівник юридичного відділу компанії «АгроІнвест СК».

Інформаційний посібник надає актуальні правові поради сільському населенню щодо реалізації та захисту основних прав. Акцент зроблено на найбільш актуальних та проблемних питаннях земельних та майнових відносин, аграрному секторі та соціальному забезпеченню. Окремим розділом надано поради стосовно позасудового та судового захисту прав, а також додано зразки документів та контакти органів державної влади.

Книгу видано з метою поліпшення правової обізнаності насамперед пересічних сільських жителів, проте видання буде корисне і для фахівців в сфері права, представників органів державної влади та місцевого самоврядування.

Інформаційний посібник підготовлено на основі чинного законодавства України станом на 15.05.2012 року. Майте на увазі, що законодавство змінюється, тому вказана в посібнику інформація має рекомендаційний характер і не є офіційним тлумаченням чинних законів.

Книга видана українською мовою в друкованому та електронному варіанті, розповсюджується безкоштовно.

Це видання здійснено в рамках програми «Матра» (Посольство Королівства Нідерландів). Висловлені у виданні думки є авторськими і не обов'язково відображають погляди Посольства Королівства Нідерландів.



© Одеська обласна організація ВГО «Комітет виборців України», 2012
© Бринош І.В., Яцевич А.В., 2012

ЗМІСТ

ВСТУПНЕ СЛОВО	4
РОЗДІЛ I. ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ: ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ	5
Оформлення права власності на земельну ділянку: що змінилося	7
Приватизація земельної ділянки та отримання державного акту на землю	11
Проблеми з державним актом на землю: що робити	15
Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці	23
Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами	28
Цільове призначення землі: дотримання та зміна	37
Оренда землі: як захистити інтереси власника	41
А Ви готові до продажу землі сільськогосподарського призначення?	52
РОЗДІЛ II. РЕАЛІЗАЦІЯ ОСНОВНИХ ПРАВ: ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ	55
Майнові паї: як ефективно розпорядитися	57
Агропромисловий бізнес: що потрібно знати дрібним власникам	66
Сільськогосподарський кооператив: на захисті прав селян	77
Оформлення права власності на житло в сільській місцевості	82
До сільради як до нотаріуса	89
Соціальний захист селян: основні аспекти	97
РОЗДІЛ III. ЯК ЕФЕКТИВНО ЗАХИСТИТИ СВОЇ ПРАВА	107
Захищаємо право власності в суді	109
Платимо судовий збір по-новому	114
Виконання судових рішень	120
Що змінилося в антикорупційному законодавстві	125
Альтернативна форма вирішення спорів: медіація	129
ДОДАТКИ	135
Словник юридичних термінів	136
Зразки документів	147
Контакти органів влади	159
Інформація про авторів	162
Інформація про Одеську обласну організацію ВГО «Комітет виборців України»	164

ВСТУПНЕ СЛОВО

Наразі українські селяни через низький рівень правової грамотності та недостатню громадську активність, обмежені правові можливості та фактично повну соціальну ізоляцію, нездатні повноцінно реалізувати та захистити свої права. Незважаючи на формальну наявність власності (особливо що стосується земельних ділянок та паїв), сільське населення не володіє достатніми знаннями та можливостями, щоб ефективно нею розпорядитися чи хоча б належним чином узаконити. З огляду на елементарну необізнаність, сільські жителі не користуються багатьма соціальними пільгами та іншими привілеями, котрі гарантуються державою. Корупція в сфері земельно-майнових відносин одна з найвищих в країні, в більшості випадків селяни без сторонньої правової допомоги фактично беззахисні від її проявів. Все це в комплексі призводить до системних порушень прав селян, подальшого їх збідніння, унеможлиблює розвиток аграрних та земельних відносин, гальмує впровадження в сільських громадах інших важливих реформ.

Без системних змін, за допомогою яких сільські жителі зможуть отримати доступ до права, правової системи та правових послуг, вказані проблеми не вирішити. Постійним базовим елементом такої системи має стати правова просвіта громадян, роз'яснення їм основних прав, а також можливостей такі права ефективно реалізувати та захистити. Вкрай важливо, щоб така правова просвіта була своєчасною, актуальною, доступною та зрозумілою.

Саме на підвищення правової грамотності сільських жителів з найбільш актуальних та проблемних питань направлено цей інформаційний посібник. Всі підняті питання мають абсолютно практичне значення та застосування, правові поради торкаються як набуття, зміни та припинення конкретних прав, так і певних процедурних моментів та наявної судової практики.

При виявленні (визначенні) правових проблем сільських жителів та підготовці відповідних правових порад, використано досвід та напрацювання партнерів Ініціативи «Посилення правових можливостей бідних верств населення» Міжнародного фонду «Відродження», експертів Асоціації «Земельний союз України» та проекту USAID АгроІнвест. Крім того, застосовано наявну практику надання безоплатної правової допомоги п'яти регіональними Центрами права Одеської обласної організації ВГО «Комітет виборців України» та залученими до їх діяльності адвокатами і правниками.

**З повагою,
авторський колектив**



РОЗДІЛ І.

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ: ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ

*Земля, заброшенная человеком, никем и ничем не занятая,
превращается в нечто отвратительное — в пустырь.*

Роберт Мерль

ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ЩО ЗМІНИЛОСЯ

Протягом останніх 20-ти років впровадження земельної реформи, в Україні діяло три різні процедури формування земельних ділянок та оформлення прав на них. Нарешті, з 1 січня 2013 року набуває чинності Закон України «Про державний земельний кадастр», котрий передбачає формування даних про землю на підставі землепорядних робіт належної якості. Разом з тим, напевно залишаться земельні ділянки, стосовно яких прийдеться уточнювати площу чи лінії проходження, що вимагатиме від їх власників додаткових дій.

Згідно **статті 125 Земельного кодексу України** право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. **Стаття 79-1 Земельного Кодексу України**, яка набере чинності 01.01.2013 року зазначає, що «земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї».

З цього ми можемо зробити висновок, що законодавець поділяє порядок набуття права власності на земельну ділянку (право користування) на два етапи:

- формування земельної ділянки (стосується земельних ділянок, що утворюються вперше);
- державної реєстрації земельної ділянки.

Формування земельної ділянки — це встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

Способами формування земельної ділянки є:

- 1) відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності в порядку її приватизації, продажу чи оренди;
- 2) поділ чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- 3) визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності, яке здійснюється у процесі розмежування земель державної та комунальної власності.

Земельна ділянка формується на підставі розробленої документації з землеустрою та вважається сформованою з моменту присвоєння **кадастрового номеру** — індивідуального цифрового коду (номера) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України, присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки.

Після того, як земельна ділянка вже сформована, ми переходимо до другого етапу реєстрації права власності (користування) на неї — до державної реєстрації.

Державна реєстрація права власності або права постійного користування земельною ділянкою є обов'язковою процедурою відповідно до **статті 125 Земельного Кодексу України**. Тобто без державної реєстрації немає й права власності або користування земельною ділянкою, незважаючи на дотримання усіх інших умов.

Державна реєстрація здійснюється відповідно до **Постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 року №1021 «Про затвердження порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» та Наказу Держкомзему від 02.07.2003 року №174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель».**

Відповідно до цього порядку, необхідними передумовами державної реєстрації є:

- перевірка і прийняття до автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру (АС ДЗК) файлу обміну даними результатів землепорядних робіт (обмінного файлу);
- заповнення реєстраційної картки земельної ділянки;
- внесення записів до Книги реєстрації, яка ведеться та зберігається в районних відділах Центру державного земельного кадастру;
- присвоєння реєстраційного номера державному акту.

До Державного земельного кадастру під час реєстрації земельної ділянки включаються такі відомості про неї:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;

- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Також відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів) та зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація земельної ділянки відбувається з моменту відкриття Поземельної книги. Тобто дата відкриття Поземельної книги є датою державної реєстрації земельної ділянки. Поземельна книга у паперовому вигляді зберігається у територіальному органі Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

Поземельна книга — документ, який є складовою частиною державного реєстру земель, містить відомості про земельну ділянку, обмеження на використання земельної ділянки, суб'єктів прав на земельну ділянку та правовстановлюючі документи, а також дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, її цільове призначення, склад земельних угідь.

Відповідно до **статті 126 Земельного кодексу України**, право власності на земельну ділянку посвідчується **державним актом**, крім випадків набуття права власності на земельну ділянку, набути у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення.

У цьому разі право власності на таку ділянку посвідчується: а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; б) свідоцтвом про право на спадщину.

При цьому державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки. На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

У разі набуття права власності на земельну ділянку кількома набувачами або у разі відсутності на відповідному державному акті місця для проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку. У разі, якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожен з цих ділянок.

Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

Зауважимо, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, **вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера**. У разі, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ОТРИМАННЯ ДЕРЖАВНОГО АКТУ НА ЗЕМЛЮ

Починаючи з 1992 року, приватизація являється найпоширенішим способом набуття громадянами права власності на землю. Поки чинним законодавством гарантовано право на землю та регламентовано процедуру безоплатної приватизації та поки в Україні залишаються вільні землі, кожен громадянин може скористатися своїм правом на безоплатну приватизацію землі. Для того, щоб стати повноцінним власником на землю, необхідно пройти всі етапи процедури приватизації та оформлення Державного акта права власності на землю, незважаючи на їх часом складний та обтяжливий характер.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; а також одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Неабияке значення для реалізації громадянами права на приватизацію земельних ділянок мають **норми їх безоплатної передачі** із земель державної та комунальної власності. Згідно з частиною першою **статті 121 Земельного кодексу громадяни України**, мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок у таких розмірах:

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

Наведені норми поширюються не тільки на приватизацію раніше наданих громадянам земельних наділів, а й на передачу останніх у власність шляхом їх відведення як із земель державної та комунальної власності, так і з земель, вилучених у інших власників та користувачів. Отже, норми безоплатної передачі громадянину земельної ділянки не залежать від наявності у нього такої ділянки в користуванні та від правових підстав володіння нею.

Право на безоплатну приватизацію може бути використано громадянином лише один раз по кожному з зазначених видів використання ділянок.

При цьому площа ділянки, яку приватизував громадянин, не має значення: якщо громадянин отримав 8 «соток» для будівництва житла у місті, він не має права вимагати від місцевої ради передати йому ще 2 «сотки» безкоштовно. Закон знає лише одне виключення: громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених ст. 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

У випадку приватизації ділянки одним з подружжя, інший не втрачає права на безоплатну приватизацію, але приватизовані ними ділянки вважатимуться їх спільною власністю.

Зазначені вище 6 випадків безоплатної приватизації землі стосуються ситуації, коли громадянин використовує ділянку для задоволення своїх власних побутових потреб. Якщо ж йдеться про здійснення господарської діяльності, то Земельний кодекс дозволяє також і **безоплатну приватизацію земельних ділянок лісогосподарського призначення площею до 5 га у складі фермерських, селянських та інших господарств**. Тобто, громадяни не мають права безоплатно приватизувати землі лісогосподарського призначення для будівництва індивідуального житла або дачі.

Для сінокосіння, городництва та випасання худоби земельні ділянки громадянам у власність не передаються — у таких випадках застосовується лише оренда.

Безоплатна приватизація земельної ділянки здійснюється за наступним порядком:

1. Подання заяви.

Подання громадянином України до місцевої ради (якщо земельна ділянка знаходиться у межах населеного пункту) або районної адміністрації (якщо земельна ді-

лянка знаходиться за межами населеного пункту) заяви про безоплатну передачу земельної ділянки у власність. У заяві зазначається площа та цільове призначення земельної ділянки.

Площа не може перевищувати норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

2. Прийняття рішення на розробку документації.

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

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

3. Розробка документації із землеустрою.

Звернення особи, що бажає приватизувати земельну ділянку, до землевпорядної організації та укладення договору з метою розробки документації із землеустрою. Розробка документації із землеустрою землевпорядною організацією.

Строк робіт визначається за домовленістю між замовником землевпорядної документації та землевпорядною організацією. Технічну документацію розробляє землевпорядна організація, яка має відповідну ліцензію.

4. Прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та передачу земельної ділянки у власність.

Подання до місцевої ради або районної державної адміністрації розробленої документації із землеустрою. Прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та передачу земельної ділянки у власність

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

5. Отримання державного акту на право власності на землю та його державна реєстрація.

Відповідно до статті 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації даного права. А тому після отри-

мання рішення про передачу у власність земельної ділянки і отримання державного акту на право власності на земельну ділянку необхідно здійснити реєстрацію такого права.

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

1. Власнику земельної частки (паю) необхідно звернутися до місцевої ради (у разі якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту) або до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту) із заявою про **виділення земельного паю в натурі**. До заяви обов'язково необхідно додати сертифікат на право власності на земельну частку (пай).
2. Місцева рада або районна державна адміністрація розглядає заяву та **ухвалює рішення про надання дозволу про відведення земельної ділянки і видання державного акта** на право приватної власності на земельну ділянку.
3. Власник сертифіката замовляє землевпорядній організації **розробку технічної документації** для передачі земельного паю в приватну власність та виконання комплексу землевпорядних робіт з виділення земельної ділянки на місцевості.
4. Після розробки документації, встановлення меж ділянки в натурі та закріплення їх межовими знаками власник земельної частки (паю) **отримує державний акт** на право власності на земельну ділянку.

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

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

ПРОБЛЕМИ З ДЕРЖАВНИМ АКТОМ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ЩО РОБИТИ

Доволі часто власники земельних ділянок та їх спадкоємці стикаються з проблемами, пов'язаними із виявленням помилок у державному акті на землю, втратою чи пошкодженням (псуванням) державного акта, заміною державного акта старого зразка на новий. Для кожної з таких ситуацій законодавство передбачає певний порядок вирішення проблеми.

Помилки у виданому державному акті можна поділити на технічні та орфографічні.

Технічні помилки — це, зокрема, неправильно зазначена конфігурація земельної ділянки або вказані невідповідні суміжні землевласники, в той час як **орфографічними помилками** є неправильне написання прізвища, ім'я або по-батькові власника.

Більшість власників не приділяють цьому питанню уваги, оскільки вважають, що вищезазначені помилки у державному акті є несуттєвими у порівнянні із тими зусиллями, що було докладено аби його отримати. Але таке відношення до землевпорядних документів призводить до виникнення непорозумінь у майбутньому: проблем зі спадкуванням, ускладнення або, навіть, неможливість відчуження земельної ділянки, спори з БТІ при окресленні земельної ділянки тощо.

Треба пам'ятати, що **самостійне виправлення виявлених помилок у державних актах суворо заборонено законодавством** — державний акт з виправленням, підчищенням вважається зіпсований та підлягає заміні. Виправити дану ситуацію можуть лише фахівці територіального органу Державного агентства з земельних ресурсів.

СУДОВА ПРАКТИКА

15 березня 2012 року Яготинський районний суд Київської області розглянув на попередньому судовому засіданні справу за позовом ОСОБА_1 до Двірківщанської сільської ради, про визнання права власності на спадкове майно. В позові до суду позивачка вказала, що після смерті її батька залишилася спадщина у вигляді земельної ділянки площею 5,5912 га, наданої для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що знаходиться на території Двірківщинської сільської ради Яготинського району Київської області, кадастровий номер 3225581400:03:001:0070, що належала померлому відповідно до Державного акту на право власності на земельну ділянку серії ЯБ №314857, виданого 17 листопада 2005 року на підставі розпорядження Яготинської районної державної адміністрації від 18.10.2005 року №434 та зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за №010533500100. Відповідно до ст. 1261 ЦК України, спадкоємцем першої черги за законом після смерті батька є лише вона, інших спадкоємців немає. В передбаченій ст. 1270 ЦК України строк вона звернулася до нотаріуса із заявою про прийняття спадщини та прийняла її. Але у видачі свідоцтва про право на спадщину у вигляді земельної ділянки їй відмовили, так як Державний акт, що посвідчує право власності померлого на земельну ділянку виготовлено з помилками — невірно вказана його

адреса проживання. Посадовою особою Яготинської РДА було виправлено помилку, яка була застережена підписом і печаткою установи, але нотаріус роз'яснив, що не може прийняти для вчинення нотаріальних дій документи, що містять підчистки або дописки, закреслені слова чи інші незастережені виправлення, відповідно до п. 22 «Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 03 березня 2004 року № 20/5 (із змінами), зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 03 березня 2004 року за №283/8882.

Процедура виправлення помилок чітко визначена у **Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою**, затвердженою Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 22.06.2009 року №325.

У разі виявлення у виданому державному акті орфографічних або технічних помилок землевласником (землекористувачем), останній звертається до відповідного територіального органу Держземагентства із заявою (клопотанням) про видачу нового державного акта. У заяві (клопотанні) відображається суть виявлених помилок.

До заяви (клопотання) додаються:

- копія державного акта, в якому виявлені помилки;
- копія акта приймання-передачі межових знаків на зберігання, який складається при розробленні технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку;
- копія акта перенесення в натурі (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності, який також складається при розробленні технічної документації;
- копія документа, на підставі якого набуто право на землю — це може бути договір купівлі-продажу, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди відчуження земельної ділянки, свідоцтво про право на спадщину, рішення відповідних органів місцевого самоврядування або виконавчої влади, тощо.

Новий державний акт видається протягом 15 робочих днів з дати надходження вищезазначених документів до територіального органу Держземагентства. Виправлення та видача нового державного акту здійснюється за рахунок органу, який здійснив реєстрацію державного акта з помилками.

При видачі нового державного акта державний акт, у якому було допущено помилку, повертається до відповідного територіального органу Держземагентства і вважається зіпсованим.

В разі безпідставної відмови територіального органу Державного агентства з земельних ресурсів у видачі нового державного акта взамін того, в якому була допущена орфографічна або технічна помилка, така відмова може бути оскаржена

до суду разом із вимогою зобов'язати відповідний орган видати новий державний акт.

Здавалось би, що зазначена процедура виправлення помилок є досить простою та не потребує значних зусиль. Але доволі часто землевласники (землекористувачі) або їх спадкоємці стикаються з певними перешкодами:

- якщо державний акт на право приватної власності на землю старого зразка, то скоріш за все, у землевласника (землекористувача) відсутні акт приймання-передачі межових знаків на зберігання та акт перенесення в натурі (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель;
- землевласник (землекористувач) помер й помилки виявлені спадкоємцем;
- з будь-яких причин відсутні копії документів, які необхідно додати до заяви.

В таких випадках землевласник (землекористувач) або спадкоємець змушений буде **звернутись до суду** для захисту своїх інтересів із заявою про встановлення факту, що має юридичне значення (факту належності державного акта як правовстановлюючого документа на земельну ділянку), якщо мова йтиме про орфографічну помилку у написанні прізвища, імені, по-батькові, або ж із позовом про скасування акта та зобов'язання до видачі нового).

СУДОВА ПРАКТИКА

08 лютого 2012 року Буринський районний суд Сумської області розглянув у відкритому судовому засіданні в приміщенні Буринського районного суду справу за заявою ОСОБА_1, заінтересована особа відділ Держкомзему у Буринському районі, про встановлення факту, що має юридичне значення. ОСОБА_1 звернулася до суду із заявою про встановлення факту належності ОСОБА_2 державного акту на право приватної власності на землю, мотивуючи тим, що після смерті останнього відкрилася спадщина, яку вона прийняла, подавши до нотаріальної контори заяву, але не може оформити у зв'язку з помилкою в написанні прізвища спадкодавця в державному акті про право власності на земельну ділянку (у свідоцтві про її смерть прізвище записано вірно). Судом встановлено, що після смерті відкрилася спадщина, яку прийняла заявниця являючись спадкоємцем за заповітом, але оформити свої спадкові права неспроможна, у зв'язку з розбіжностями в написанні прізвища спадкодавця — у свідоцтві про смерть та державному акті на право власності на землю, що вбачається з державного акта на право власності на землю, заповіту, витягу про реєстрацію в спадковому реєстрі, свідоцтва про смерть. Відповідно до п.6 ч.1 ст.256 ЦПК України, суд розглядає справи про встановлення факту належності правовстановлюючих документів особі, 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. Частиною 2 цієї ж статті передбачено, що у судовому порядку можуть бути встановлені також і інші факти, від яких залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав фізичних осіб, якщо законом не визначено іншого порядку їх встановлення. Згідно п.4.1 «Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою», затвердженій наказом Держкомзему України 22.06.2009 року №325 та зареєстрованого в Міністерстві Юстиції України 06.08.2009 року за №735/16751, виправлення орфографічних або технічних помилок у бланку та державному акті не допускається. У разі виявлення у виданому держав-

ному акті орфографічних або технічних помилок землевласником (землекористувачем) такий землевласник (землекористувач) звертається до відповідного територіального органу Держкомзему із заявою (клопотанням) про видачу нового державного акта (п.4.4 Інструкції). Внести зміни до державного акта чи вирішити питання про видачу нового державного акта заявниця неспроможна у зв'язку зі смертю спадкодавця. Враховуючи вищевикладене та приймаючи до уваги, що встановлення даного факту має для заявниці юридичне значення, так як дозволяє їй реалізувати свої права на спадщину, у суду не має сумнівів, що державний акт належать саме ОСОБА_2. Керуючись ст. 5,6,10,15,212,234,235, ст.256 ЦПК України, суд вирішив: встановити факт про те, що державний акт на право власності на землю серії ЯА №521294 виданий 05 липня 2005 року Буринською районною державною адміністрацією ОСОБА_2 належить ОСОБА_2, яка померла ІНФОРМАЦІЯ_1.

Іноді трапляються також випадки **відсутності печатки на державному акті** на право власності на земельну ділянку, не зазначення дати його видачі чи реєстраційного номера в Книзі реєстрації державних актів. Такі помилки не відносяться до технічних або орфографічних помилок і як наслідок не підлягають виправленню в порядку виправлення технічних. Відсутність вищезазначених реквізитів тягнуть за собою недійсність державного акта та необхідність звернення до суду із позовом про визнання права власності на земельну ділянку.

СУДОВА ПРАКТИКА

27 січня 2012 року Чугуївський міський суд Харківської області розглянув у судовому засіданні в залі суду в м. Чугуєві цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до Кам'яноярської сільської ради Чугуївського району Харківської області, третя особа: Міськрайонне управління Держкомзему у м. Чугуєві і Чугуївському районі Харківської області про визнання права власності в порядку спадкування за законом. Позивач звернувся до суду з позовом, в якому просить визнати за ним право власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом після смерті батька. В обґрунтування своїх вимог позивач в позові вказав, що після смерті його батька відкрилася спадщина на житловий будинок зі службовими спорудами та на земельну ділянку площею 0,212 га, на якій він розташований, а також на частину квартири і грошові внески. Після смерті батька позивач та його мати (дружина померлого) прийняли спадщину оскільки у передбачений ст. 1270 ЦК України строк звернулися до державної нотаріальної контори з заявами про прийняття спадщини. 22 серпня 2011 року державним нотаріусом Чугуївської державної нотаріальної контори Харківської області був посвідчений договір, укладений між ОСОБА_1 та його матір'ю про розподіл спадкового майна. Однак земельна ділянка на якій розташований будинок у цей договір не увійшла і у видачі на неї свідоцтва про право на спадщину за законом нотаріусом було відмовлено так як у державному акті на право приватної власності на землю відсутня печатка, у зв'язку з чим позивач вимушений звернутися до суду. Дослідивши копії правовстановлюючих документів та перевіривши докази, що містяться в матеріалах справи, суд вважає, що позов підлягає задоволенню, як такий, що знайшов своє повне підтвердження в ході судового розгляду. Згідно державного акту на право власності на земельну ділянку серії ІІ-ХР № 065472 ОСОБА_2 належала земельна ділянка площею 0,212 га з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель, передана йому у приватну власність на підставі рішення виконкому Кам'яноярської сільської ради Чугуївського району Харківської області від 14.12.1999 року №61/26. Те, що земельна ділянка належить спадкодавцю ОСОБА_2, підтверджується довідкою Міськрайонного управління Держкомзему у м. Чугуєві і Чугуївському районі Харківської області № 25-01-13/342 від 10.06.2011 року. Згідно свідоцтва про народження а також свідоцтва про право на спадщину за законом позивач є сином і спадкоємцем померлого ОСОБА_2. Відповідно до договору від 22.08.2011 року про розподіл спадкового майна, позивачу в порядку спадкування перейшло право власності на житловий будинок з надвірними будівлями. Згідно ст.ст. 81, 120 Земельного кодексу України громадяни України набувають право власності на земельні ділянки на підставі

прийняття спадщини, і у разі набуття права власності на жилий будинок до особи, яка набула це право власності переходить право власності на земельну ділянку на якій він розміщений. Відповідно до вимог ст. 1225 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення. На підставі викладеного і керуючись ст. ст. 1225, 1261 ЦК України, ст. ст. 81, 120 ЗК України, ст.ст. 10, 11, 169, 209, 212, 214-215 ЦПК України, суд вирішив — визнати за ОСОБА_1 право власності на земельну ділянку площею 0,212 га з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель, державний акт на право власності на землю серії II-XP № 065472, в порядку спадкування за законом після смерті ОСОБА_2.

Крім вищезазначених ситуацій, окремої уваги потребує питання **відповідності розмірів (меж) земельної ділянки, які відображені у державному акті, фактичному користуванню**. У цьому випадку землевласникам (землекористувачам) необхідно звертатись до суду із позовом про скасування державного акту на право власності на земельну ділянку та зобов'язання видати новий державний акт на право власності на земельну ділянку у фактичних розмірах.

Основною відмінністю цієї ситуації є пряма залежність рішення суду від відповідності зазначеної у державному акті площі земельної ділянки фактичним даним. Якщо фактична площа земельної ділянки виявиться більшою, ніж зазначена у державному акті на право власності на земельну ділянку, то суд, у цьому випадку, прийме рішення лише про скасування виданого державного акту та зобов'яже відповідний орган видати новий державний акт, оскільки питання передання у приватну власність комунальних або державних земель знаходиться виключно у компетенції органів місцевого самоврядування чи районних державних адміністрацій.

СУДОВА ПРАКТИКА

03 квітня 2012 року Лисянський районний суд розглянув у відкритому судовому засіданні в смт Лисянка справу за позовом ОСОБА_1 до Журжинецької сільської ради, треті особи на стороні відповідача: ОСОБА_2, Відділ Держкомзему у Лисянському районі. Позивачка звернулася до суду з позовом про скасування державного акту на право власності на земельну ділянку та зобов'язання видати новий державний акт в межах згідно даних земельної книги сільської ради. Свої вимоги позивачка мотивує тим, що вона є власником житлового будинку з надвірними спорудами, що підтверджується витягом про державну реєстрацію права власності від 16 червня 2011 року. В березні 2010 року позивачка отримала державний акт на земельну ділянку, на якій розміщений вказаний будинок для ведення особистого селянського господарства площею 0,5406 га. Оскільки площа ділянки відповідає її фактичному користуванню то вона не звернула увагу на розміщення її меж, при тому що межі ділянки не погоджувались. Під час використання земельної ділянки виникли непорозуміння щодо розміщення меж земельної ділянки фактично та як вони вказані в державному акті і як використовуються. В грудні 2011 року, коли позивачка ознайомилась з актами погодження меж земельної ділянки, то виявилось, що ні вона, ні сусідка їх не підписувала і межі земельної ділянки суперечать межах визначених у шнуровій книзі сільської ради та фактичному користуванню земельної ділянки. За таких обставин, наявний державний акт та не погодження меж і їх невідповідність фактичному користуванню порушують право власності на землю, та її права щодо володіння та розпорядження належною земельною ділянкою, що змушує звертатися до суду з даним позовом. Судом встановлено, що згідно акту погодження меж та державного акту, довжина земельної ділянки з однієї сторони становить 97,79 м. а з іншої 125,21 м. Згідно копії земельної книги сільської ради у користуванні позивачки перебувала зе-

мельна ділянка площею 0,55 га. при цьому довжина ділянки з однієї сторони становила 82 м. а з іншої 90 м. Акт погодження меж не погоджений сільською радою та суміжними землекористувачами отже, законність визначення меж земельної ділянки на яку видано державний акт позивачці в натурі викликає сумнів. За даними копій з земельної (шнурової) книги сільської ради, довжина земельної ділянки, яка перебувала в користуванні позивачки співпадає, а ширина з лівої сторони становить 75 м. з правої сторони 53 м., тобто на 5 м. більша ніж у плані від 06.03.2001 року. Проте, площа даної ділянки з такими розмірами становить 0,5460 га, а за планом від 06.03.2001 року площа становить 0,5030 га, що є меншим від фактичного користування позивачкою, тобто 0,55 га. Отже, розміри земельної ділянки вказані в земельній книзі сільської ради ближчі за площею до фактичного користування земельною ділянкою позивачки, проте вони теж суміжними землекористувачами не погоджені. Попередні землекористувачі з розмірами земельної ділянки теж не ознайомились. Також, з копії земельної книги, вбачається не застережні виправлення розмірів ширини зазначеної земельної ділянки. Згідно ст. 118 ЗК України, передача в порядку приватизації земельної ділянки, здійснюється на підставі заяви громадянина, у якого перебуває в користуванні земельна ділянка. Згідно ст. 107 ЗК України, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Пунктом 2.1 «Інструкції 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», затвердженої Наказом Держкомзему №43 від 04.05.1999 року передбачено, що роботи зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою виконуються в такій послідовності: — підготовчі роботи; — встановлення (відновлення) в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та меж обмежень на використання земельної ділянки; — складання кадастрового плану земельної ділянки; — заповнення бланка державного акта. В державному акті зазначено іншу земельну ділянку ніж та, яка фактично перебуває у в користуванні позивачки, отже такий акт підлягає визнанню недійсним. Відповідно до ст. 107 ЗК України, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки не можливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. Згідно ст. 106 ЗК України, власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки встановлення меж, а також відновлення межових знаків у випадках коли вони зникли, перемістились або стали невразними. З огляду на розбіжність в даних земельно-кадастрової документації та не погодження меж суміжними землекористувачами, суд не може покласти дані документи в основу рішення, хоча розміри земельної ділянки зазначені в земельній (шнуровій) книзі сільської ради близькі до розмірів за фактичним користуванням виходячи з площі земельної ділянки ОСОБА_1. Виходячи з викладеного, керуючись ст.ст. 107, 118, 120 ЗК України, ст.ст. 2, 3, 6, 7, 8, 10, 18, 57, 157, 158, 159, 174, 179, 196, 208, 209, 213, 214, 215 ЦПК України, суд вирішив позов задовольнити повністю — скасувати Державний акт серії ЯИ № 609564 від 30 березня 2010 року виданий на ім'я ОСОБА_1 на право приватної власності на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 0,5406 га. Зобов'язати Журжинецьку сільську раду видати державний акт на земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 0,55 га ОСОБА_1 з урахуванням погодження її меж суміжними землекористувачами. Стягнути з Журжинецької сільської ради на користь ОСОБА_1 108 грн. судового збору.

У разі **втрати (пошкодження) державного акта** видається новий державний акт. Для отримання нового державного акта необхідно пройти декілька процедур:

1. Письмово звернутися до територіального органу Держземагентства із заявою про втрату або знищення документа, вказавши при цьому, де, коли і за яких обставин було втрачено державний акт на земельну ділянку. До заяви додаються: копія акта

приймання-передачі межових знаків на зберігання; копія документа, на підставі якого набуто права на землю.

2. Розмістити оголошення про втрату державного акта на земельну ділянку в місцевих засобах масової інформації. Якщо протягом одного місяця з дня публікації оголошення не надійде жодної відповіді, власникові або землекористувачеві видається новий державний акт.

3. Провести оплату робіт з виготовлення державного акта. До видачі нових державних актів замість зіпсованих, втрачених або пошкоджених **забороняється** вимагати будь-яких інших документів, довідок та інших матеріалів, а також розроблення нової документації із землеустрою.

Видача державних актів здійснюється протягом **15 робочих днів**. Для отримання нового державного акта замість зіпсованого чи втраченого (пошкодженого) та його подальшої реєстрації слід подати документ, який посвідчує особу (паспорт), та копію довідки про надання ідентифікаційного номера.

Новий державний акт замість зіпсованого, втраченого (пошкодженого) видається за наявності у територіальному органі Держземагентства другого примірника відповідного державного акта та/або документації із землеустрою Державного фонду документації із землеустрою, відомостей щодо земельної ділянки та її власника (користувача) в державному реєстрі земель. Зіпсовані й пошкоджені державні акти підлягають списанню та знищенню територіальними органами Держземагентства.

З 2002 року видають державні акти нового зразка, відповідно часто виникає **необхідність заміни державного акта старого зразка на новий**.

«Старі» державні акти — це державні акти на право власності на земельну ділянку старого зразка, видані до 2002 року (документи червоно-жовтого кольору). Такі державні акти є дійсними, проте за бажанням чи за необхідності власник у будь-який час може замінити старі державні акти на нові.

Землевласники і землекористувачі за власним бажанням мають право замінити наявний державний акт старого зразка на державний акт нового зразка, форма якого затверджена **Постановою Кабінету Міністрів України №449 від 2 квітня 2002 року**.

Для отримання нового державного акта необхідно написати заяву до відповідного територіального органа Держземагентства, додати копію старого державного акта,

копію акта приймання-передавання межових знаків на зберігання; копію документа, на підставі якого набуто права на землю.

Новий державний акт видається протягом **15 робочих днів** з дати надходження перелічених вище документів до територіального органу Держземагентства. При видачі нового державного акта державний акт старого зразка повертається до відповідного територіального органу Держземагентства на зберігання. У разі припинення права власності, добровільної заміни державного акта або поділу чи об'єднання земельної ділянки землевласник повертає свій примірник державного акта до територіального органу Держкомзему, де на ньому ставлять відмітку «скасовано». Такі акти залишаються на зберіганні в архіві.

ПРИСВОЄННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

Присвоєння кадастрового номера є важливою складовою оформлення права власності особи на земельну ділянку. Сьогодні без цієї процедури власник земельної ділянки не зможе її продати, подарувати або в інший спосіб здійснити відчуження. Крім цього, відсутність кадастрового номеру на земельну ділянку майже унеможливілює відчуження об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Постановою Кабінету міністрів України від 18.08.2010 року №749 було затверджено **Тимчасовий порядок присвоєння кадастрового номера земельній ділянці**, який визначає процедуру формування та присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки та внесення відповідних відомостей до державного реєстру земель.

Кадастровий номер земельної ділянки — це індивідуальний цифровий код (номер) земельної ділянки, що не повторюється на території України, який формується під час проведення кадастрової зйомки, відображається на кадастровому плані земельної ділянки та документації із землеустрою та присвоюється їй при здійсненні державної реєстрації.

Кадастровий номер зберігається за земельною ділянкою протягом усього часу її існування, забезпечує унікальність ідентифікації земельної ділянки в державному земельному кадастрі і державному реєстрі земель, та зазначається на чергових кадастрових планах, у відомостях автоматизованої системи державного земельного кадастру, документах, що посвідчують право на земельну ділянку, договорах, угодах, витягах, охоронних зобов'язаннях, свідоцтвах, повідомленнях та довідках.

Кадастрові номери присвоюються усім земельним ділянкам незалежно від форм власності. При переході права власності на земельну ділянку до іншої особи, а також встановлені інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку **кадастровий номер залишається без змін**.

При цьому, земельним ділянкам, утвореним шляхом поділу або об'єднання інших земельних ділянок присвоюються нові кадастрові номери. Попередні кадастрові номери отримують статус архівних і в подальшому не використовуються.

Процедуру присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам умовно можна поділити на **дві категорії**, в залежності від того, чи оформлене вже право власності або користування на земельну ділянку:

- формування кадастрових номерів земельних ділянок, які утворюються вперше;

- формування та присвоєння кадастрового номера земельним ділянкам, наданим у власність (користування).

Формування кадастрових номерів земельних ділянок, які утворюються вперше, здійснюється територіальними органами Держземагентства. Плата за формування кадастрових номерів не стягується.

Для формування кадастрового номера земельній ділянці, яка утворюється вперше, у тому числі в результаті поділу чи об'єднання інших земельних ділянок, розробник документації із землеустрою подає до територіального органу Держземагентства за місцем знаходження земельної ділянки відповідну заяву.

До заяви необхідно додати:

- копію документа, що посвідчує особу набувача права на земельну ділянку або її власника, а у разі подання заяви уповноваженими особами — також копію документа, що підтверджує повноваження останніх діяти від імені таких осіб;
- відомості про координати поворотних точок меж земельної ділянки;
- документацію із землеустрою, що містить графічне зображення земельної ділянки;
- файл обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінний файл), який складається на кожен земельну ділянку та оформлюється відповідно до вимог, установлених Держземагентством;
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера) згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів — для фізичної особи (крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття номера та повідомили про це відповідному органу державної податкової служби), ідентифікаційного коду згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України або податкового номера — для юридичної особи;
- документи про внесення плати за перевірку обмінного файлу.

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

Територіальний орган Держземагентства протягом трьох робочих днів перевіряє:

- документацію із землеустрою на відповідність умовам надання земельної ділянки щодо її цільового призначення, оцінки, кількісних та якісних характеристик згідно із дозволом на розроблення документації із землеустрою;
- дані обмінного файлу — документації із землеустрою;
- дані про земельну ділянку — черговому кадастровому плану.

За результатами перевірки територіальний орган Держземагентства:

- у разі відповідності даних, визначає кадастровий номер земельної ділянки та вносить до обмінного файлу відомості про кадастровий номер земельної ділянки;
- складає в електронній (цифровій) формі з використанням автоматизованої системи протокол проведення перевірки документації із землеустрою та обмінного файлу;
- передає до державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» — адміністратора автоматизованої системи, обмінний файл та протокол проведення перевірки через засоби електрозв'язку.

Адміністратор автоматизованої системи здійснює протягом **п'яти робочих днів** з дня надходження документів:

- перевірку обмінного файлу щодо: відповідності вимогам, установленим до його структури, змісту та формату; відповідності вимогам, установленим до структури кадастрового номера земельної ділянки; відповідності структурних елементів кадастрового номера земельної ділянки даним індексної кадастрової карти; відсутності дублювання кадастрового номера земельної ділянки;
- процедуру приймання обмінного файлу;
- внесення даних обмінного файлу до автоматизованої системи (у разі відсутності зауважень до обмінного файлу);
- внесення даних про результати перевірки обмінного файлу до складеного територіальним органом Держземагентства протоколу проведення перевірки та повертає його через засоби електрозв'язку територіальному органу Держземагентства.

Територіальний орган Держземагентства після отримання від адміністратора автоматизованої системи протоколу проведення перевірки:

- у разі відсутності в протоколі проведення перевірки зауважень до документації із землеустрою та обмінного файлу — не пізніше **наступного робочого дня** робить на титульному аркуші документації із землеустрою, матеріалах документації із землеустрою, що містять графічне зображення земельної ділянки, відомостях про координати поворотних точок меж земельної ділянки, їх частин, обмежень, угідь позначку, в якій зазначаються кадастровий номер, дати його визначення та внесення відомостей до автоматизованої системи, прізвище та ініціали посадової особи та її підпис.
- повертає у день звернення заявнику документацію із землеустрою та протокол проведення перевірки.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці після погодження документації із землеустрою та прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність (користування) під час здійснення державної реєстрації земельної ділянки в **Поземельній книзі**.

Датою присвоєння кадастрового номера є дата відкриття Поземельної книги! До цього моменту він має статус лише визначеного номеру, але не присвоєного!

У разі виявлення невідповідностей даних умовам щодо цільового призначення, оцінки, кількісних та якісних характеристик згідно із дозволом на розроблення документації із землеустрою, розташування меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану територіальний орган Держземагентства **повертає документацію** із землеустрою заявнику для доопрацювання разом з протоколом перевірки та викопюванням з чергового кадастрового плану.

Необхідно зазначити, що визначений кадастровий номер залишається за земельною ділянкою протягом року з дати повернення технічної документації та протоколу перевірки.

Для формування та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка надана у власність (користування) та не має кадастрового номера, власник (користувач) такої земельної ділянки або уповноважена ним особа подає до територіального органу Держземагентства за місцем знаходження земельної ділянки заяву про присвоєння кадастрового номера земельної ділянки.

До заяви додаються:

- копія документа, що посвідчує особу;
- копія ідентифікаційного номера у Єдиному державному реєстрі фізичних осіб — для фізичної особи, коду в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України — для юридичної особи;
- копія документа, що посвідчує право на земельну ділянку.

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

Територіальний орган Держкомзему протягом **трьох робочих днів** розглядає подані документи та:

- у разі наявності в архіві територіального органу документації із землеустрою та відповідності меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану — визначає кадастровий номер земельної ділянки; робить на титульному аркуші документації із землеустрою, плані меж або кадастровому плані земельної ділянки, відомостях про обробку теодолітного ходу та визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки позначку, в якій зазначаються кадастровий номер, дата його визначення, прізвище та ініціали посадової особи та її підпис; створює елек-

тронне (цифрове) зображення поданих документів і документації із землеустрою та передає їх адміністратору автоматизованої системи через засоби електров'язку.

Визначений та зазначений на цих документах кадастровий номер земельної ділянки не вважається присвоєним!

- у разі відсутності в архіві територіального органу документації із землеустрою інформує власника (користувача) такої ділянки або уповноважену ним особу про необхідність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Після перевірки адміністратором наданих технічних документів та обмінного файлу, територіальний орган Держземагентства присвоює кадастровий номер земельній ділянці з відкриттям Поземельної книги в установленому порядку та повідомляє адміністратора автоматизованої системи про необхідність внесення відомостей до автоматизованої системи.

Заявнику видається витяг з Поземельної книги із зазначенням кадастрового номера в установленому порядку у день звернення разом з протоколом проведення перевірки.

У разі **невідповідності даних**, територіальний орган Держземагентства інформує власника (користувача) такої ділянки або уповноважену ним особу про необхідність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та надає йому протокол проведення перевірки. Після доопрацювання документації власник (користувач) земельної ділянки має право повторно звернутись до територіального органу Держземагентства.

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИМИ УГОДАМИ

Право власності на земельні ділянки може бути набуто на підставі договорів купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, довічного утримання, у відносинах іпотеки та спадкування. Чинне законодавство передбачає як загальні вимоги до здійснення вказаних процедур, так і спеціальні дії щодо певних підстав набуття права власності на земельні ділянки.

Загальні вимоги до змісту угод передбачені **ч.2 ст.132 Земельного кодексу України**. В таких угодах має бути зазначено:

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

Чинним законодавством передбачений мораторій на відчуження окремих різновидів земель, передбачений **п.15 розділу X Земельного кодексу України**.

Зокрема, до **1 січня 2013 року** не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- б) 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 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.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки у разі:

- а) придбання за договором купівлі — продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Слід відзначити, що існують певні **обмеження у праві власності** іноземців та осіб без громадянства на землю в Україні. Так, вони можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Іноземні громадяни та особи без громадянства не можуть мати у приватній власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню (ст. 81 Земельного кодексу України).

Загальна процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами включає їх **укладення у письмовій нотаріальній формі та наступну реєстрацію**. Нотаріальне посвідчення угоди регламентується Законом України «Про нотаріат» від 02.09.1993 року та Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Міністерства України від 03.03.2004 року №20/5. Реєстрація угоди (правочину) відбувається на даний час при її нотаріальному посвідченні.

Але право власності на земельну ділянку виникає ЛИШЕ після державної реєстрації!

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

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

Розглянемо певні особливості, пов'язані із формою, змістом та порядком укладення окремих цивільно-правових угод про відчуження земельних ділянок.

Купівля-продаж. На відносини із купівлі-продажу земельних ділянок поширюються загальні положення цивільного законодавства (глава 54 Цивільного кодексу України). Згідно зі ст. 655 Цивільного кодексу України, за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму. Слід пам'ятати, що ч.1 ст.130 Земельного кодексу України обмежує коло покупців земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Ними можуть бути:

- громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
- юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в письмовій формі і посвідчується у нотаріальному порядку.

Міна. Відповідно до ч.1 ст.715 Цивільного кодексу України, за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін. До відносин міни, у т.ч. земельних ділянок на інше майно, а також міни земельними ділянками (одних ділянок на інші) застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контракції або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Рента. Чинне цивільне законодавство України передбачає можливість відчуження земельних ділянок за договором ренти. Згідно із ч.1 ст.731 Цивільного кодексу України, за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. До відносин ренти можуть застосовуватися правила про купівлю-продаж (якщо майно передається у власність платника ренти за плату) або дарування (якщо майно передається безоплатно).

Дарування. Положення, що регулюють відносини дарування, вміщені до гл. 55 Цивільного кодексу України. Згідно зі ст.717 Цивільного кодексу України, за дого-

вором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

Набуття права власності на земельні ділянки у правовідносинах іпотеки. Відповідно до ст.1 Закону України «Про іпотеку», іпотека — це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

З моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності, проте обтяження іпотекою підлягає також державній реєстрації, після чого набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно.

Необхідно відмітити, що укладення іпотечного договору саме по собі не означає переходу права власності на заставлену земельну ділянку. Проте такий перехід можливий при **зверненні стягнення на заставлене майно** (невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання, порушення іпотекодавцем своїх обов'язків, порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця або визнання його банкрутом або при ліквідації юридичної особи — іпотекодавця). Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. У першому та другому випадку земельна ділянка підлягає продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження».

Перехід права власності на земельні ділянки при відчуженні будівель і споруд. Чинною редакцією ст.120 Земельного кодексу України передбачений «автоматичний» перехід права власності на земельну ділянку у разі відчуження будівлі або споруди, що розташована на земельній ділянці. Положення вказаної статті спрямовані на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Підтверджує такий підхід і судова практика. Вивчення справ відповідної категорії свідчить, що суди у більшості випадків вважають, що право власності або користування при відчуженні будівель або споруд переходить «автоматично», незалежно від оформлення права набувача.

СУДОВА ПРАКТИКА

04 серпня 2010 року Олександрійський міськрайонний суд Кіровоградської області розглянув у відкритому судовому засіданні в м. Олександрії цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до Олександрійської міської ради про визнання права власності на земельну ділянку. Судом встановлено, що на під-

ставі договору міни житла від 23 вересня 2009 року, укладеного між позивачем та ОСОБА_2, посвідченого нотаріально та зареєстрованого у реєстрі за № 3529, вона набула права власності на житловий будинок, розташований в АДРЕСА_1. Присадибна земельна ділянка площею 0,07024 га, на якій розташований зазначений будинок, належить ОСОБА_3, на підставі Державного акту на право приватної власності на землю, який зареєстровано в Книзі запису державних актів на право приватної власності на землю, за реєстровим номером КР № 740. Згідно з зазначеним вище договором міни житла від 23 вересня 2009 року, житловий будинок належав ОСОБА_2 на підставі Свідоцтва про право на спадщину за заповітом, виданого державним нотаріусом Першої Олександрійської державної нотаріальної контори 07.08.1999 року, за реєстр. № 810/3. Згідно з п. «б» ч. 2 ст. 126 ЗК України, право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується свідоцтвом про право на спадщину. Присадибна земельна ділянка площею 0,07024 га, на якій розташований зазначений будинок, залишилася не охопленою заповітом та відповідно, на неї не було видано свідоцтво про право на спадщину. Згідно з ч. 1 ст. 120 ЗК України, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Таким чином, ОСОБА_2, на підставі зазначеної норми, на момент укладення договору міни будинку з позивачем, була власником зазначеної земельної ділянки. Згідно з ч. 1 ст. 377 ЗК України, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Оскільки вся спірна земельна ділянка призначена для обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд, суд вважає за можливе визнати за позивачем право власності на неї. Керуючись ч. 1 ст. 377 ЦК України, ст. ст. 120, 126 ЗК України, ст. ст. 10, 60, 130 п. 4, 209, 212, 214, 215, 218 ЦПК України, суд вирішив позов задовольнити. Визнати за ОСОБА_1 право власності на присадибну земельну ділянку площею 0,07024 га, на якій розташований будинок АДРЕСА_1.

Спадкування. Відносини спадкування врегульовані Книгою шостою Цивільного кодексу України «Спадкове право». Згідно зі ст.1216 Цивільного кодексу України, спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Підставою для реєстрації права власності на землю при спадкуванні є свідоцтва про право на спадщину, видані нотаріусами.

Зважаючи на велику кількість питань, що виникають в процесі спадкування земельної ділянки, зупинимося більш детально на такій процедурі.

У разі отримання земельної ділянки у спадщину, для реєстрації права власності на земельну ділянку необхідно вчинити наступні дії:

1. Звернутися до нотаріуса та отримати свідоцтво про право на спадщину, яке видається на ім'я кожного спадкоємця, що прийняв спадщину, після закінчення строку, встановленого для її прийняття.

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

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

Часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою. Відповідно до ст. 1270 Цивільного кодексу України загальний термін для прийняття спадщини становить **6 місяців** і розпочинається з дня відкриття спадщини. Після закінчення терміну для отримання спадщини у спадкоємця виникає право на отримання свідоцтва про право на спадщину.

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

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

Якщо земельна ділянка — власність спадкодавця не зареєстрована в реєстрі земель, органом земельних ресурсів надається відповідна довідка. А спадкоємці маючи свідоцтво про право на спадщину, мають право звернутися і замовити технічну документацію щодо присвоєння кадастрового номера земельній ділянці та внесення відомостей до бази даних державного земельного кадастру.

На основі вказаних документів нотаріусом буде видано **свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку**. При видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріус також повертає державний акт про право власності на земельну ділянку та проставляє на цьому акті відмітку про перехід права власності згідно вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 6 травня 2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку».

2. Реєстрація права на земельну ділянку в органах земельних ресурсів. Саме з моменту реєстрації прав на земельну ділянку набувач цих прав на підставі свідоцтва про спадщину зможе вважати себе власником земельної ділянки.

Для цього необхідно подати свідоцтво про право на спадщину та державний акт на право власності на земельну ділянку. Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно, проставляє відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на державному акті протягом 14 днів з дня отримання зазначеного документа. У відмітці зазначається документ, на підставі якого відбулося відчуження.

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

Під час оформлення спадщини досить часто виникають випадки, коли нотаріус не може видати свідоцтва про право на спадщину, оскільки **був втрачений або зіпсований документ, що посвідчував право власності спадкодавця на землю** (державний акт на право власності на земельну ділянку, а в разі спадкування земельної частки — сертифікат на земельну частку).

Слід мати на увазі, що у такому разі ви не зможете отримати дублікатів згаданих вище документів, оскільки їх видають лише власникові земельної частки (паю), на ім'я якого було видано оригінал втраченого або зіпсованого документа. В такому випадку, для захисту своїх прав спадкоємцям померлого необхідно **звернутися до місцевого суду** із позовом про визнання за ними права власності на земельну ділянку або земельну частку (пай). Після ухвалення судом відповідного рішення спадкоємці можуть зареєструвати за собою право власності на земельну ділянку в Державному земельному кадастрі або отримати сертифікат на земельну частку (пай).

Порядок звернення до суду із позовом про визнання права власності на земельну ділянку чи визнання права на земельну частку (пай):

Перше: звертаємось до нотаріуса для оформлення спадщини. Нотаріус дає письмову відмову у видачі свідоцтва про право на спадщину, оскільки відсутній правостановлюючий документ (державний акт чи сертифікат на земельну частку (пай)).

Друге: збираємо усі докази, що можуть підтвердити право власності спадкодавця на земельну ділянку чи земельну частку (пай). Це може бути: витяг із рішення, яким передавалася ця земельна ділянка у власність, довідка сільської ради про належність спадкодавцеві цієї земельної ділянки, довідка садівничого товариства про членство в ньому і фактичне користування землею, довідка зі списку, що додається до Державного акта на право колективної власності на землю, тощо.

Третє: збираємо інші докази, необхідні для звернення до суду: нормативна грошова оцінка земельної ділянки (потрібна для визначення ціни позову), свідоцтво про смерть, заповіт (якщо був), довідка сільської ради про те, що ви як спадкоємець вступили в управління спадковим майном тощо.

Четверте: звертаємося до місцевого (міського, районного або міськрайонного) суду за місцем розташування спадкового майна. Відповідачами у цій категорії справ мають бути інші спадкоємці або територіальна громада в особі сільської, селищної, міської ради. Оскільки такий позов є майновим, також слід зазначити його ціну (вартість земельної ділянки чи земельної частки (паю) і залежно від неї визначити розмір судового збору, який необхідно сплатити під час подання позовної заяви до суду. Рішення суду є підставою для оформлення права власності на майно.

СУДОВА ПРАКТИКА

10.03.2011 року Новоукраїнський районний суд Кіровоградської області розглянув у відкритому судовому засіданні в м. Новоукраїнка цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до Новоукраїнської міської ради про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування. Отримати свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку № 1187 позивачка не може, так як Державний акт на право власності на земельну ділянку КР № 028892, виданий на ім'я ОСОБА_2 — втрачено. Для отримання свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку в нотаріальну контору необхідно надати Державний акт на право власності на земельну ділянку, але він відсутній, тому позивачка була змушена звернутись до суду з даним позовом про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування, підтримавши позовні вимоги в залі судового засідання. Дослідивши матеріали справи, суд вважає, що відповідно до ст.ст. 373, 374, 392, 1225 ЦК України позов обґрунтований і підлягає задоволенню, так як в судовому засіданні встановлено, що ІНФОРМАЦІЯ_2 року помер її батько — ОСОБА_2, після смерті якого залишилось спадкове майно у вигляді земельної ділянки № 1187 площею 4,09га, яка знаходиться на території Новоукраїнського міської ради. Отримати свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку № 1187 позивачка не може, так як Державний акт на право власності на земельну ділянку КР № 028892, виданий на ім'я ОСОБА_2 — втрачено. Таким чином, суд дійшов висновку, вимоги позивачки про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування є обґрунтованими та підлягають задоволенню. Згідно ст. 392 ЦК України, передбачено, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Згідно ст. 1218 ЦК України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. На підставі ст. 1225 ЦК України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах,

із збереженням її цільового призначення. Керуючись ст.ст. 209, 213-215 ЦПК України, ст. 392 ЦК України, ст.ст. 80, 81, 125, 160, 140 ЗК України, п. 216 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України від 03.03.2004 року №20/5, р.5 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю... за №1444 від 23.08.2001 року, суд вирішив позовні вимоги задовольнити повністю. Визнати в порядку спадкування право власності на земельну ділянку за № 1187 площею 4,09 га розташовану на території Новоукраїнської міської ради, за ОСОБА_1, після смерті ОСОБА_2.

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ: ДОТРИМАННЯ ТА ЗМІНА

Цільове призначення земельної ділянки відіграє важливу роль в реалізації права власності на землю, оскільки встановлює яким чином допустимо її використовувати. Часто цільове призначення земельної ділянки далеко не завжди відповідає тому, як її бажає використовувати власник, відповідно постає питання необхідності зміни цільового призначення землі. З іншого боку, за нецільове використання земельних ділянок передбачена юридична відповідальність.

Стаття 1 Закону України «Про землеустрій» дає визначення поняття «цільове призначення земельної ділянки». Це — використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Земельний кодекс України визначає 9 категорій земель залежно від їхнього цільового призначення. Перелік категорій міститься в статті 19 Кодексу:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі заповідного, природного 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.

Статтею 20 Земельного кодексу України передбачено встановлення та зміну цільового призначення земель, безпосередньо сам механізм зміни цільового призначення земель визначений постановою **Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб»**.

За законодавством, встановлювати чи змінювати цільове призначення землі повинні органи влади. Але на практиці певні права щодо цього процесу надані й громадянам — вони можуть самостійно ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їхній власності.

Для зміни цільового призначення земельної ділянки її власник має подати заяву (клопотання) про надання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки:

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

До заяви (клопотання) необхідно додати такі документи:

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

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

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

Виготовлений проєкт відведення земельної ділянки необхідно погодити з:

- органом земельних ресурсів;
- природоохоронними і санітарно-епідеміологічними органами;
- органом містобудування й архітектури;
- органом охорони культурної спадщини.

Після отримання зазначених погоджень особа, що бажає змінити цільове призначення земельної ділянки, подає погоджені проєктні матеріали до відповідного органу влади (міської ради або районної державної адміністрації) для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Міська рада або районна державна адміністрація розглядає подані проєктні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

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

Варто пам'ятати, що відповідно до Земельного кодексу України, дозволяється змінювати цільове призначення тільки тих ділянок, які були отримані в межах норм безоплатної передачі. Зміна цільового призначення ділянок, отриманих у ході паювання, заборонена. Таким чином, громадянин, у якого в державному акті зазначено, що він є власником земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або ж для ведення особистого селянського господарства, яка виділена йому із земельної частки/паю, не має права ініціювати зміну цільового призначення. А відповідна рада чи держадміністрація за місцем її розташування не може приймати рішення про таку зміну.

Відповідно до **статті 211 Земельного Кодексу України**, за порушення земельного законодавства, зокрема, невиконання вимог використання земель за цільовим призначенням, фізичні і юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства.

Адміністративна відповідальність за нецільове використання землі передбачена **статтею 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення** і полягає в стягненні штрафу (з громадян у розмірі від п'яти до двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і з посадових осіб — від п'ятнадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян).

Що стосується кримінальної відповідальності, то нецільове використання землі тільки в тому випадку кримінально каране, коли воно пов'язане із негосподарським використанням землі (**стаття 254 Кримінального кодексу України**) або із забрудненням чи псуванням земель (**стаття 239 Кримінального кодексу України**), або іншим злочином проти навколишнього середовища.

Таким чином, якщо ви використовуєте земельну ділянку не за цільовим призначенням, то будьте готові до того, що інспектор з контролю за використанням та охороною земель може скласти акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства, видати припис та притягнути до адміністративної відповідальності. Після цього може бути ініційовано подання матеріалів до прокуратури, котра матиме право звернутися до суду з позовною заявою про припинення права власності на цю ділянку. В такому випадку Ви ризикуєте бути позбавленими своєї ж власності — земельної ділянки, оскільки стаття **141 Земельного кодексу України** передбачає, що вико-

ристання земельної ділянки не за цільовим призначенням є однією з підстав припинення права використання земельної ділянки.

СУДОВА ПРАКТИКА

21.05.2010 року Млинівський райсуд Рівненської області розглянув у відкритому судовому засіданні в смт Млинів справу за позовом Млинівського міжрайонного прокурора в інтересах держави в особі Млинівської селищної ради до ОСОБА_1 про стягнення шкоди, заподіяної внаслідок нецільового використання земельної ділянки у розмірі 379,88 гривень. Як видно з рішення суду, 28.12.2009 року в Млинівську міжрайонну прокуратуру з Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель у Рівненській області надійшли матеріали по факту нецільового використання земельної ділянки гр. ОСОБА_1. Державним інспектором з контролю за використанням та охороною земель в Рівненській області 07.08.2009 року проведена перевірка стану дотримання вимог земельного законодавства при використанні земельної ділянки, в ході якої встановлено, що ОСОБА_1 використовує земельну ділянку орієнтовною площею 0,11 га не за цільовим призначенням (шляхом посадки с/г культур), яка перебуває в його користуванні для будівництва та обслуговування житлового будинку та розташована на території Млинівської селищної ради. По факту допущеного правопорушення ОСОБА_1 притягнуто до адмінвідповідальності за ст. 53 КупАП та накладено штраф у розмірі 85 гривень. Також винесено обов'язковий для виконання припис №006714 від 21.08.2009 року, яким його зобов'язано на протязі 30 днів усунути виявлене порушення земельного законодавства. Оперативною перевіркою 17.09.2009 року встановлено, що ОСОБА_1 вимоги припису виконав. Допущеним порушенням завдано шкоду земельним ресурсам у розмірі 379,88 гривень. Відповідач по справі ОСОБА_1 позовні вимоги визнав повністю. Суд заслухавши пояснення позивачів, відповідача, дослідивши письмові докази задовольнив заявлений позов в повному обсязі — вирішив стягнути з ОСОБА_1 на користь держави в особі Млинівської селищної ради 379 гривень 88 копійок шкоди, заподіяної внаслідок нецільового використання земельної ділянки.

ОРЕНДА ЗЕМЛІ: ЯК ЗАХИСТИТИ ІНТЕРЕСИ ВЛАСНИКА?

На сьогоднішній день багато селян стикаються з проблемою ефективного розпорядження своїми земельними ділянками, в першу чергу це торкається питань оренди. Незважаючи на те, що існує чимало нормативних актів, покликаних захистити права селян при передачі землі в оренду, аналіз судової практики показує значні проблеми в цій сфері. Для того, щоб реально захистити свої права у орендних відносинах, власникам земельних ділянок слід керуватися певними правилами.

Правовідносини щодо оренди землі регулюються наступними нормативно-правовими актами:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Цивільний кодекс України;
- Закон України «Про оренду землі»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку державної реєстрації договорів оренди землі»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «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 земельною ділянкою, договорів оренди землі».

Окрему увагу варто приділити узагальненню судової практики:

- Постанова пленуму Верховного суду України від 16 квітня 2004 року №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (у редакції 2010 року);
- Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин».

Треба розпочати із головного, а що таке оренда землі? Законом України «Про оренду землі» встановлено, що **оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.**

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Як ми бачимо, законодавець до-

силь непомітно змінив понятті «земля» на «земельна ділянка». Здавалось би що це є лише юридичними тонкощами, але воно має досить велике значення.

Поняття «земля» визначене в Законі України «Про охорону земель»: **«земля — поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею»**. В той час, коли **земельна ділянка** відповідно до Земельного кодексу України — **це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами**.

З цього визначення ми робимо висновок, що необхідними умовами земельної ділянки є:

- визначені межі;
- певне місце розташування;
- визначені права.

Як наслідок, об'єктом чинного договору оренди землі може бути лише належним чином **відведена земельна ділянка з присвоєним кадастровим номером**, який надає змогу ідентифікувати її у Державному земельному кадастрі.

Орендодавцями земельних ділянок можуть бути громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Якщо земельна ділянка знаходиться у комунальній власності, виступати орендодавцем відповідно до закону можуть сільські, селищні, міські ради у межах своєї компетенції. Від імені держави щодо оренди земельних ділянок державної форми власності, згідно Закону надавати земельні ділянки у оренду можуть районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах своїх повноважень.

Орендарями земельних ділянок, відповідно до законодавства, можуть бути юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою, в тому числі:

- районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;
- сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим;
- громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Згідно ст. 13 Закону України «Про оренду землі» та ст. 792 Цивільного кодексу України, договір оренди землі — це **договір**, за яким орендодавець зобов'язаний **за плату** передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на **певний строк**, а орендар **зобов'язаний використовувати** земельну ділянку відповідно до **умов договору** та **вимог земельного законодавства**.

Власники земельних ділянок повинні пам'ятати **основні вимоги до договору оренди земельної ділянки**:

- обов'язковість договору (немає договору — немає оренди);
- оренда завжди платна (законодавство передбачає різні форми оплати: грошову, натуральну, відробіткову, змішану);
- строковість договору (відповідно до закону — договір оренди може бути укладений не більш ніж на 50 років);
- обов'язок використання землі орендарем (це є дуже важливою вимогою, оскільки відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» невикористання земельної ділянки переданої у користування, у т.ч. оренду, є порушення вимог щодо використання за цільовим призначенням, що у свою чергу є підставою для розірвання договору);
- користування земельною ділянкою завжди повинно здійснюватись відповідно до умов договору та вимог законодавства.

Оскільки правовідносини надання в оренду майна відносяться до цивільних правовідносин, то при укладанні договору оренди земельної ділянки ми повинні також використовувати цивільне законодавство. Відповідно до ч.1 ст.638 Цивільного Кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Предмет оренди в правовідносинах оренди визначає в першу чергу саме об'єкт оренди — земельну ділянку. Істотні умови договору оренди землі визначено у частині першій статті 15 Закону України «Про оренду землі».

Істотними умовами договору оренди землі, за Законом, є:

- об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- 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 об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки;
- відповідальність сторін.

Невід'ємною частиною договору оренди землі на підставі ч. 4 ст. 15 Закону України «Про оренду 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 випадках, передбачених цим Законом.

Відповідно до ст.18 Закону України «Про оренду землі» договір оренди земельної ділянки набирає чинності з моменту його **державної реєстрації**. Але треба розмежовувати момент укладання договору та момент набрання чинності, оскільки доволі часто сторони ототожнюють ці два поняття та не розуміють, що їх правова природа є різною.

Виходячи з судової практики, доволі часто сторони намагаються здійснити економію на папері та через власну необізнаність упускають багато важливих умов. В кінцевому випадку це призводить до непорозуміння сторін та необхідності вирішення питань вже в судовому порядку.

СУДОВА ПРАКТИКА

03.06.2011 року Старокосянтинівським районним судом Хмельницької області було ухвалено рішення у справі № 2-340/11 про визнання недійсним договору оренди землі. Відповідно до матеріалів справи сторонами не було додержано вимог законодавства щодо істотних умов договору оренди — не було ідентифіковано об'єкт оренди, що призвело до визнання договору оренди землі не укладеним: «...Факт відсутності цих документів підтверджується оглянутими у судовому засіданні оригіналами примірників договорів оренди позивача та відповідача, які мають однакову юридичну силу, та у пункті 43 яких відсутній запис про будь-які документи, які додаються до договору, як і відсутні взагалі будь-які документи, які б додавались до оскаржуваного договору. Наявність Державного акту про право власності на земельну ділянку ОСОБА_1 не може замінити зазначених обов'язкових додатків до договору. Разом з тим, інформація про об'єкт оренди (місце розташування земельної ділянки) є однією із істотних умов договору оренди земельної ділянки, визначених ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Таким чином, оскаржуваний договір оренди землі від 23 березня 2006 року не містить

необхідної інформації про об'єкт оренди як одну із істотних умов договору оренди землі, а тому договір не є укладеним. Не укладений договір не породжує для його сторін прав та обов'язків, на досягнення яких було спрямоване їх волевиявлення при його документальному оформленні. Відповідно до роз'ясень, даних у п.8 Постанови Пленуму Верховного Суду України №9 від 06.11.2009 року «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено (не укладено). Не є укладеними правочини (договори), у яких відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для їх укладення, зокрема відсутня згода за всіма істотними умовами договору. Встановивши ці обставини, суд відмовляє в задоволенні позову про визнання правочину недійсним. Посилання позивача на положення ч.2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору оренди землі є підставою для визнання його недійсним, застосуванню не підлягають, оскільки суперечать змісту ч.1 ст. 215 прийнятого пізніше ЦК України, згідно з якою недійсним може бути визнано лише укладений договір. Посилання відповідача на те, що оскаржуваний договір оренди зареєстровано у встановленому законом порядку, а тому він є укладеним суперечить положенням ст. 20 Закону України «Про оренду землі», яка передбачає, що вже укладений договір підлягає реєстрації. Отже, державна реєстрація договору оренди земельної ділянки, не визначає моменту укладення договору оренди, який вважається укладеним з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов. Визнання договору оренди землі від 23 березня 2006 року неукладеним є підставою для скасування його державної реєстрації, що не потребує додаткового вирішення у судовому порядку...».

Істотними умовами договору оренди землі також є **права та обов'язки сторін**. Даному питанню в Законі України «Про оренду землі» присвячені ст.ст. 24, 25.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Має право:

Зобов'язаний:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; • дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил; • дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; | <ul style="list-style-type: none"> • передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; • при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; • не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; • відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке провадилося орендарем за згодою орендодавця; |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Має право:	Зобов'язаний:
<ul style="list-style-type: none"> • своєчасного внесення орендної плати. 	<ul style="list-style-type: none"> • попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

ОРЕНДАР

Має право:	Зобов'язаний:
<ul style="list-style-type: none"> • самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; • за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; • отримувати продукцію і доходи; • здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем. 	<ul style="list-style-type: none"> • приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; • виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; • дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Треба пам'ятати, що порушення цих умов з боку орендаря в односторонньому порядку є підставою для розірвання договору у судовому порядку.

Відповідно до п. «д» ст. 141 Земельного кодексу України підставою припинення права користування земельною ділянкою є **систематична несплата земельного податку або орендної плати**.

СУДОВА ПРАКТИКА

02.04.2012 Бериславський районний суд Херсонської області у справі № 2101/923/2012 за позовом ОСОБА_1 до ПП «Максі» про розірвання договору оренди землі встановив, що: «17.05.2006 року між позивачем та відповідачем був укладений договір оренди землі строком на 10 років. Відповідно до п. 9 вказаного договору, орендар взяв на себе зобов'язання сплачувати кошти за користування орендною землею в розмірі земельного податку за повний пай в грошовій формі. Пунктом 11 передбачено, що розрахунки здійснюються щорічно після збору врожаю, але не пізніше 01 грудня поточного року. Дане відповідає вимогам Закону України «Про оренду землі», ст. 13 яка визначає поняття договору оренди землі як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Ст. 15 Закону України «Про оренду землі», якою визначено істотні умови договору оренди землі, серед яких зазначена орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду і відповідальності за її несплату. Ст. 21 Закону України «Про оренду землі», якою передбачено, що орендна плата за землю — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Таким чином, сторони укладаючи між собою договір оренди землі, визначили однією як з істотних умов це розмір та час проведення оплати за користування землею. Відповідно до п.41 вказаного договору за невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору. Як встановлено судом, відповідач порушив умови даного договору п. 9 , орендну плату з часу укладення договору не проводив і на час розгляду справи орендна плата не сплачена. Таким чином вимоги позивача, щодо розірвання договору оренди землі є обґрунтованими та підлягають задоволенню».

Як бачимо, невивплата орендної плати, або порушення строків чи розміру (зокрема, рішення Апеляційного суду Запорізької області у справі №22 ц 641/12 від 15 лютого 2012 року) є достатньою для суду умовою для розірвання договору.

В той же час ми повинні пам'ятати, що **безпідставне прагнення орендодавця змінити умови договору оренди щодо розміру орендної плати не знаходять підтримки у судовому процесі**, оскільки закон захищає права не тільки орендодавця, але й орендаря. Тому у разі виникнення потреби у зміні розміру, строку або форми орендної плати, сторони повинні керуватись умовами зареєстрованого договору оренди та нормами чинного законодавства.

Практика свідчить про те, що основна маса зареєстрованих договорів оренди землі містить положення про можливість перегляду зазначених умов за згодою сторін. У разі недосягнення згоди, спір вирішується у судовому порядку. Треба пам'ятати, що **орендодавець мусить довести факти звернення до орендаря з пропозицією щодо перегляду розмірів орендної плати**. Тому радимо звертатись до орендаря у письмовій формі та залишити у себе підтвердження такого звернення та його отримання оренда-

рем. (Бажано направити орендарю рекомендованого листа з повідомленням про вручення та описом вкладення за місцезнаходженням вказаним у договорі або направити через канцелярію та залишити копію такого звернення з відміткою про вручення).

Багато питань виникають стосовно **Указу Президента України від 2 лютого 2002 року** (у редакції Указу від 19 серпня 2008 року № 725 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» щодо розміру орендної плати за землю. На думку багатьох орендодавців, зазначений у даному указі розмір орендної плати — 3% є обов'язковим для сторін й тому орендна плата по вже укладеним договорам оренди землі повинна автоматично бути переглянутою. На жаль, це припущення не відповідає дійсності. Не зважаючи на те, що місцевими та апеляційними судами дуже часто виносяться неправомірні рішення щодо спору з цього питання, практика розгляду цієї категорії справ Верховним судом України підтверджує, що **орендна плата не може бути змінена на підставі даного Указу, оскільки він носить рекомендаційний характер**.

СУДОВА ПРАКТИКА

Наведемо витяг з ухвали від 14 березня 2012 року Колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у справі № 6-2322св12: «...Так, пунктом 1 Указу Президента України від 2 лютого 2002 року (у редакції Указу від 19 серпня 2008 року № 725 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)») «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільсько-го 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) і поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря. Однак судами попередніх інстанцій не з'ясовано чи мали місце порушення умов договору з боку СФГ «Оберіг», які саме та чи є вони істотними, внаслідок чого договір оренди підлягає розірванню. Ураховуючи умови п. 2.2.2. договору оренди сторін та виходячи з аналізу ст.13 Закону України «Про оренду землі» та п. 1 Указу Президента України від 02 лютого 2002 року № 92 (у редакції Указу від 19 серпня 2008 року № 725), останній має рекомендаційний характер і не може бути обов'язковою підставою для зміни умов договору оренди, за яким сторони досягли домовленості під час його укладення або для його розірвання відповідно до норм ст. 652 ЦК України у зв'язку з істотною зміною обставин».

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі.

Окрему уваги варто приділити питанню **суборенди землі**. Статтею 8 ЗУ «Про оренду землі» визначено, що 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 протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди

чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду. Тобто, якщо у договорі оренди землі не зазначено право орендаря надавати земельну ділянку у суборенду, орендар має право звернутися до орендодавця за його погодженням. У цьому разі, орендодавець може надати згоду або заперечити. Закон не вимагає обґрунтування рішення орендодавця, але своє рішення необхідно надати орендарю у письмовій формі протягом одного місяця, оскільки ненадходження письмового повідомлення надає орендарю право передати земельну ділянку у суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не можуть суперечити йому. Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Договір оренди землі **припиняється** в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи — орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи — орендаря.

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

Просимо звернути увагу на той факт, що перехід права власності на земельну ділянку відповідно до ст.32 Закону України «Про оренду землі» не є підставою для розірвання договору оренди землі, укладеного попереднім власником. Особливо треба застерегти спадкоємців, які вважають, що смерть власника земельної ділянки автоматично припиняє договір оренди.

СУДОВА ПРАКТИКА

У жовтні 2008 року ОСОБА_3 звернулася до суду з позовом до приватного підприємства «Могучий» (далі — ПП «Могучий») в якому просила розірвати договір оренди земельної частки (паю), укладений між її матір'ю ОСОБА_4 та ПП «Могучий» 14 квітня 2000 року, зобов'язати ПП «Могучий» передати їй земельну ділянку площею 9,37 га, розташовану на території Промінівської сільської ради Мелітопольського району Запорізької області. Наводимо витяг з ухвали від 15 лютого 2012 року Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ щодо дострокового розірвання договору оренди землі: «...В обґрунтування позову зазначила, що після смерті ІНФОРМАЦІЯ_1 року ОСОБА_4 вона одержала свідоцтво про право на спадщину за заповітом, а 21 травня 2008 року отримала державний акт на право власності на земельну ділянку площею 9,37 га, що розташована на території Промінівської сільської ради Мелітопольського району Запорізької області. Оскільки вона є новим власником і бажає користуватися належною їй земельною ділянкою, звернулася до відповідача з заявою про розірвання договору оренди землі від 14 квітня 2000 року, проте їй було відмовлено. Рішенням Мелітопольського міськрайонного суду Запорізької області від 18 листопада 2008 року, залишеним без змін ухвалою ухвалою апеляційного суду Запорізької області від 13 січня 2009 року, позивачці в задоволенні заявленого позову відмовлено. У касаційній скарзі ОСОБА_3 просить скасувати ухвалені у справі судові рішення, посилаючись на порушення судом норм матеріального та процесуального права. 27 січня 2012 року до Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ надійшла вищезазначена справа, згідно ухвали Верховного Суду України від 15 грудня 2011 року, на підставі Закону України від 20 жовтня 2011 року №3932-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розгляду справ Верховним Судом України». Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, заслухавши суддю доповідача, обговоривши доводи скарги та перевіrivши матеріали справи, дійшла висновку, що касаційна скарга підлягає відхиленню з наступних підстав.

Ухвалюючи рішення про відмову в задоволенні позову, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, виходив з того, що договором передбачено, що у разі переходу прав власності на орендовані земельні ділянки до другої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору. Договір оренди земельної частки (паю), укладений між її матір'ю ОСОБА_4 та ПП «Могучий» 14 квітня 2000 року, був переукладений 19 квітня 2007 року, з позовом про розірвання останнього договору позивачка не зверталась. Висновок суду ґрунтується на матеріалах справи. Відповідно до ст. 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі».

З набранням 12.03.2011 року чинності Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», досить актуальним стало **питання подовження договорів оренди землі**. Що такого важливого змінив вказаний закон?

Зазначений закон змінив редакцію статті 33 Закону України «Про оренду землі», яка наразі має наступні положення: «У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця

про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором».

Ця норма слугує **захистом прав орендаря від свавілля орендодавців**, пов'язаних з затягуванням процесу укладання договорів оренди, коли власник земельної ділянки у такий спосіб намагається отримати певні переваги. З іншого боку, власникам земельних ділянок треба бути дуже **обережним із строками відповіді на пропозиції щодо продовження строку договору**. Так, пунктом 2.17 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» передбачено, що: «У вирішенні спорів, пов'язаних з поновленням (продлонгацією) договорів оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, судам слід враховувати положення статті 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який набрав чинності з 12.03.2011).

Частиною шостою зазначеної статті передбачено, що договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою і за відсутності протягом місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі. Відтак господарським судам у вирішенні відповідних спорів необхідно з'ясовувати, зокрема, чи повідомляв орендар орендодавця у встановленому порядку про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк та чи заперечував орендодавець у строк, визначений законом, проти поновлення договору».

У разі відсутності заперечень з боку орендодавця, додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

При виникненні спорів з приводу цього питання, особливу увагу треба приділити обставинам справи:

- стаття 33 говорить про додержання з боку орендаря усіх умов договору для виникнення переважного права на укладення договору оренди землі на новий строк;
- факт надіслання листа повідомлення про намір скористатись переважним правом на укладання договору оренди разом із проектом додаткової угоди;
- наявність чи відсутність заперечень з боку орендодавця. Лист із запереченнями повинен бути наданий орендарю не пізніше місяця після закінчення строку договору.
- встановленню факту користування земельною ділянкою орендарем після закінчення строку договору оренди.

А ВИ ГОТОВІ ДО ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ?

Як тільки українська влада продовжує мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, у суспільстві з новою силою розгорається давня дискусія — коли ж дозволить продавати українську землю? Проте, коли б не сталася ця подія (з 1 січня 2013 року чи пізніше), власникам земельних ділянок вже зараз потрібно готуватися до нових правил гри та бути морально та юридично готовими адекватно розпорядитися своєю власністю.

На даний момент, внесеними до Земельного кодексу України змінами, мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель **продовжено до 1 січня 2013 року**. У випадку, якщо мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення буде скасовано, близько 7 мільйонів землевласників опиняться перед цим цілком практичним питанням — що робити зі своїми земельними ділянками?

Що можна порадити в такій ситуації? Найперше і головне — **не поспішати** продавати свої ділянки. Адже після зняття мораторію на землю сільськогосподарського призначення, земля даватиме дохід не тільки у результаті господарського використання, а й як об'єкт власності. Таким чином, ринок землі розширить альтернативність її використання — землю можна використовувати для ведення сільського господарства, продати, здати в оренду, успадкувати чи подарувати, віддати як заставу в кредит тощо.

Необхідно пам'ятати, що **ніхто не змушуватиме селянина продавати свою землю**. Просто до варіантів обробляти землю самостійно чи здавати в оренду, буде додана ще можливість її продати чи іншим способом відчужити. Таким чином, вирішуючи питання, як розпорядитися землею, потрібно уважно проаналізувати ситуацію на ринку землі й визначити для себе пріоритети — отримувати постійний прибуток від здачі землі в оренду, а згодом передати її спадкоємцям; або раз і назавжди продати і отримати разовий дохід.

Очевидно, літні люди, котрі не в змозі обробляти земельні ділянки, відразу стануть потенційними учасниками ринку земель. За оцінками експертів, близько 70% розпайованих земель в Україні перебуває у власності саме громадян пенсійного віку. В такому випадку, головне не прогадати з ціною. З іншої сторони, результати соціологічного дослідження, проведеного у 2010 році на замовлення Держкомзему за підтримки Світового банку вказують, що більшість землевласників і землекористувачів вибудовують плани виходячи з того, щоб здавати свої земельні ділянки в оренду й отримувати постійний дохід, а не продавати.

!!! У зв'язку з скасуванням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, в Україні часто **через різноманітні шахрайські схеми фактично задарма видурюють землю**, найчастіше через неграмотно оформлені договори оренди земельних ділянок. В зв'язку з цим, радимо селянам не підписувати договір оренди на 49 років (максимум на 5 років) та уважно читати його умови. Після укладення договору оренди землі його необхідно зареєструвати в районному управлінні Держземагентства, що додатково захистить від махінацій як зі змістом договору, так і від недобросовісного використання орендованої землі з боку орендаря.

У випадку скасування мораторію на продаж-купівлю земель сільськогосподарського призначення, відносини щодо земельних ділянок як товару будуть регулюватися Законом України «Про ринок земель», котрий наразі існує у вигляді законопроекту та активно обговорюється як фахівцями, так і простими громадянами.

Проект закону України «Про ринок земель» в редакції від 25 січня 2012 року передбачає певні умови, обмеження та процедури стосовно купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, котрі у випадку його прийняття будуть застосовуватися в Україні.

Законопроектом передбачено, що землю мають право купити тільки громадяни України, і тільки фізичні особи. Крім них, набувачами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування, держава в особі відповідних органів виконавчої влади та державний земельний банк.

Іноземні громадяни, юридичні особи — резиденти і нерезиденти України — не матимуть права купівлі землі. Громадяни України, які набули громадянство (підданство) іншої держави, іноземні особи та юридичні особи, особи без громадянства, які після набрання чинності цим Законом набуватимуть право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зобов'язані відчужити їх протягом одного року з дати набуття.

Вказаною редакцією законопроекту зменшено граничну максимальну площу земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи (крім набуття таких земельних ділянок у спадщину за законом) — вона не може перевищувати **100 гектарів** незалежно від природно — сільськогосподарської зони.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільгоспвиробництва є тільки у співвласників відчужуваної ділянки.

Набувачами права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише фізичні та юридичні особи, визначені Земельним кодексом України. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка може перебувати в оренді однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не може перевищувати **10 відсотків** площі сільськогосподарських угідь на території району (в середньому — 5,5 тис. га) та не більше **100 тисяч гектарів** площі сільськогосподарських угідь на території України.

Право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва **більше 2100 га** мають громадяни України, які або 5 років ведуть фермерське господарство або особисте селянське господарство для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, або є молодими фахівцями з відповідною освітою і збираються створити фермерське господарство або особисте селянське господарство, або мають у власності або оренді земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.



РОЗДІЛ II. **РЕАЛІЗАЦІЯ ОСНОВНИХ ПРАВ:** **ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ**

Ipsa scientia potestas est (лат.) — само знання єсть сила

МАЙНОВІ ПАЇ: ЯК ЕФЕКТИВНО РОЗПОРЯДИТИСЯ

У процесі реформування аграрного сектора економіки, провадилося розпаювання майна, що належало колишнім колективним сільськогосподарським підприємствам. Свою частку в майновому пайовому фонді таких КСП, виражену в грошовій формі, отримало багато селян. КСП вже давно реорганізувалися в різні новостворені приватні підприємства, котрим перейшло і майно (частка) селян, власників майнових паїв. Відповідно, для всіх власників таких паїв рано чи пізно постає питання щодо можливостей ефективного використання та розпорядження своїми майновими паями.

Питання майнових паїв регулюються Цивільним та Господарським кодексами України, Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (від 14.02.1992 року), Указами Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» за №1529/99 від 03.04.1999 року та «Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки» №62/2001 від 29 січня 2001 року, декількома Постановами Кабінету Міністрів України та Наказами Мінагрополітики України.

Відповідно до наказу Міністерства аграрної політики України «Про затвердження Рекомендацій щодо порядку здійснення права спільної часткової власності власниками майнових паїв колишніх колективних сільськогосподарських підприємств» №315 від 20.05.2008 року, **майновий пай** — це частка майна у пайовому фонді колишнього колективного сільськогосподарського підприємства, що належить члену такого підприємства або іншій особі, яка має на нього право, виражена в грошовій формі та у відсотках розміру пайового фонду.

Майновий пай — це право особи на певний відсоток майна пайового фонду підприємства виражений у грошовому еквіваленті. Тобто, майновий сертифікат підтверджує право особи при виході з підприємства на отримання паю натурою, грошима або цінними паперами відповідно до розміру та структури пайового фонду або в іншій, за згодою сторін, формі. Пай по своїй суті не є майном — лише правом на отримання майна у майбутньому. Тому власник майнового сертифікату не може казати про право власності на визначену складову пайового фонду, оскільки дане питання є компетенцією загальних зборів співвласників майна.

Документом, що засвідчує право власника на майновий пай, є **свідоцтво про право власності на майновий пай** члена КСП (майновий сертифікат). Свідоцтво видається сільською, селищною або міською радою згідно зі списком осіб, які мають право на майновий пай підприємства. Оформлення свідоцтва засвідчується гербовою печат-

кою і підписом голови відповідної ради. Оформлені свідоцтва про право власності на майновий пай громадянинуві **видають безоплатно**.

Відповідно до чинного законодавства, право на отримання майнового паю мали:

- працюючі на дату проведення паювання;
- пенсіонери;
- особи, які були звільнені у зв'язку зі скороченням штату і не працювали більше ніж два роки з моменту звільнення;
- особи, що мали право повернутися на попереднє місце роботи у відповідності з чинним законодавством;
- інваліди, які працювали на підприємстві, на ньому одержали інвалідність і в момент паювання не працювали.

Загальні збори членів підприємства могли прийняти рішення про нарахування паїв іншим категоріям, наприклад, особам, що відпрацювали довгий час на підприємстві і вибули з поважних причин, звільненим із даного підприємства по переводу тощо.

Крім цього, право на майновий пай могли набути також колишні члени підприємства у випадку повернення їх на роботу та поновленні в членстві (для пенсіонерів — при поверненні їх на постійне проживання в даний населений пункт) тощо.

До пайового фонду підприємства відносяться: вартість основних виробничих і оборотних фондів, створених за рахунок діяльності підприємства, цінні папери, акції, гроші та відповідна частка від участі в діяльності інших підприємств і організацій.

Указ Президента України за №1529/99 від 03.04.1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» передбачав, що майнові паї повинні бути передані в оренду або виділені (отримані) їх власниками в натурі (майном, грошима тощо).

Згодом, відповідно до Указу Президента України №62/2001 від 29 січня 2001 року «Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки», було запроваджено документальне посвідчення права власності на паї шляхом видачі свідоцтв про право власності на пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майнові сертифікати) та **забезпечено вільне здійснення права власності на майнові паї** — дозволено виділяти в натурі, купувати-продавати, дарувати, міняти, передавати в спадщину, до статутного фонду новоствореної юридичної особи або в оренду.

Відповідно, наразі власники майнових паїв мають декілька шляхів реалізації своїх прав:

- особа може отримати грошову компенсацію у розмірі свого паю;
- їй може бути виділено у власність окреме майно в натурі;
- декілька осіб, що припинили членство у підприємстві, можуть об'єднатись для виділення майна у спільну часткову власність;
- особа може залишити свій майновий пай у підприємстві на підставі договору оренди майнового паю;
- особа може відчужити належний їй майновий пай.

Розглянемо детальніше практичні шляхи реалізації вказаних способів розпорядитися майновим паєм.

Один або кілька власників майнових паїв можуть вимагати виділення майна в натурі.

1. Вихід окремої особи або декількох членів, які отримують свої майнові паї в натурі. Прикладом може бути вихід окремої особи для створення фермерського господарства чи вихід кількох осіб для створення приватного підприємства (ТОВ, кооперативу або іншої юридичної форми).

2. Вихід більшості власників майнових паїв, які отримують майно цілісним майновим комплексом. Такі особи отримують основні та обігові засоби на загальну суму своїх майнових паїв і підписують між собою договір про спільне володіння, користування та розпорядження майном.

Виділення майна в натурі конкретному власнику здійснюється на підставі заяви згідно з рішенням загальних зборів співвласників. З цією метою готуються списки майна для виділення майнових паїв, які передаються на розгляд загальних зборів. Порядок документального оформлення цього процесу викладений у Порядку розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики України №62 від 14 березня 2001 року та листі № 3923 від 05.05.2001 року Міністерства аграрної політики України №37-25-3-11/3923 «Про порядок видачі, обліку та погашення Свідоцтва про право власності на майновий пай члена КСП (майновий сертифікат)».

Розглянемо цей порядок детальніше:

- Власник майнового паю звертається із заявою до комісії з урегулювання майнових відносин, комісія готує перелік майна для розгляду на загальних зборах співвласників. Це є дуже проблематичним питанням, оскільки відповідно до судової практики заява повинна бути адресована загальним зборам співвласників.

Одразу ж постає питання, хто і як має їх збирати? Ми радимо звертатись до комісії, спілки співвласників та власників паїв, для того щоб у подальшому мати підстави для захисту прав у судовому порядку.

- Збори співвласників затверджують перелік майна для виділення в натурі.
- Не пізніше 10 днів з дня затвердження переліку, комісія з організації передає підприємству- правонаступнику (користувачеві) список співвласників і перелік майна, призначеного для виділення, а копії цих документів — до відповідної ради.
- Підприємство (користувач майна) підписує складений акт приймання-передачі майна, вилучає Свідоцтво і робить на ньому запис про видачу майна в натурі. Запис завіряється підписом керівника підприємства та печаткою.
- Підприємство, яке видало майно в рахунок майнового паю, протягом 5 днів з дня підписання акта передає раді, що оформила Свідоцтво, копію акта та Свідоцтво з відміткою про видачу майна в натурі.
- Місцева рада на підставі цих документів робить відмітку про отримання майна в натурі у Книзі обліку та списку осіб, які мають право на майновий пай реорганізованого підприємства. Після цього Свідоцтво повертається власнику.

Підписаний сторонами акт приймання-передачі та погашене свідоцтво є **підставою для виготовлення правовстановлюючих документів** (наприклад, при виділенні транспортних засобів). Після того, як майно виділено, в особи виникає право власності на реальний об'єкт і вона може повноцінно розпорядитися їм на власний розсуд: передати в оренду, використовувати самостійно, продати тощо. І мова вже буде йти не про майновий пай, а про чітко визначене майно.

Майновий пай видається виходячи зі структури основного й обігового капіталу, наявності на рахунках грошових коштів та з урахуванням кредиторської заборгованості, яка склалася на момент виділення паю. Виділення майнового паю в натурі можливо за умови, якщо вилучення затверджених загальними зборами співвласників об'єктів не матиме негативного впливу на матеріально-технічного забезпечення пайового фонду та не порушить цілісності матеріально-технічної бази підприємства.

Зверніть увагу! Не підлягають паюванню об'єкти, які неможливо виділити в натурі у рахунок майнового паю, а саме: дороги загального користування, капітальні вкладення на поліпшення земель (меліоративні, осушувальні, іригаційні та інші роботи), гідротехнічні споруди, лісосмуги, а також об'єкти, які перебувають у загальному користуванні. Не підлягають паюванню також об'єкти, збудовані за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

Що стосується **отримання вартості майнового паю грошима**, то тут необхідна наявність сукупності декількох умов: рентабельність господарства, наявність вільних

грошей на розрахункових рахунках, розмір кредиторської заборгованості. Часто трапляється, що задовольнити вимоги про виділ частки належного майна у грошовому вираженні майже нереально через велику заборгованість та відсутність грошових коштів у підприємства.

У разі невиконання рішення співвласників про виділення підприємством- правонаступником (користувачем) майна в натурі власнику майнового паю, подальший захист прав власника вирішується в судовому порядку. При розгляді позову про виділення майнового паю в натурі суд виходить з необхідності дотримання прав та інтересів обох сторін — як підприємства, так і громадянина.

Виділення майнового паю у спільну часткову власність майже не відрізняється від виділення майна індивідуальному власнику крім кількох важливих кроків, які необхідно зробити співвласникам:

- укласти договір про спільне володіння, користування і розпорядження майном, який підписує особисто кожен із співвласників або інша особа на підставі доручення співвласника. Підписи завіряє сільський (селищний, міський) голова або нотаріус. Крім договору, кожен співвласник має видати ще й довіреність уповноваженій особі на представлення його інтересів.
- передати підприємству- правонаступнику (користувачу) один примірник такого договору і копію рішення зборів співвласників про виділення майна в натурі.

І вже після цього керівник підприємства- правонаступника (користувача) підписує акт прийому-передачі майна, робить відмітки про виділення майна в натурі у спільну часткову власність у Свідоцтвах цієї групи співвласників. Свідоцтва з відміткою про виділення й акт приймання-передачі майна — підстава для оформлення прав власності на зазначене майно.

Майном, яке перебуває у спільній частковій власності, співвласники можуть розпоряджатися за власним розсудом відповідно до чинного законодавства:

- використовувати у господарській діяльності;
- передавати до статутного (складеного) капіталу товариств в якості внеску;
- відчужувати;
- передавати на відповідальне зберігання;
- надавати в оренду.

Указ Президента України № 62/2001 від 29 січня 2001 року містить норми щодо **передачі в оренду підприємствам майнових паїв** для ведення господарської діяльності. На жаль, незважаючи на те, що деякі нормативні документи містять в собі такі норми, це є неможливим відповідно до законодавства. Оскільки, як було зазначено

вище, майновий пай — це право на отримання певної частки майна пайового фонду у натуральній, грошовій або іншій погодженій сторонами формі. Договір оренди може бути укладений **ЛИШЕ** стосовно виділеного майна у натурі. В іншому випадку він буде вважатись недійсним, оскільки відсутні істотні умови договору — предмет договору оренди.

Що стосується виділеного у натурі майнового паю, то **договір оренди укладається відповідно до вимог цивільного та господарського законодавства**. Орендодавцем може виступати власник майна або уповноважена ним особа, яка діє на підставі довіреності. Коли мова йде про майно, що перебуває у спільній власності, то орендодавцем виступає уповноважена особа на підставі договору про спільне володіння, користування та розпорядження майном та довіреностей від співвласників майна.

Договір укладається у письмовій формі. В той же час, нотаріальному посвідчення підлягають договори оренди нерухомості (на строк більше трьох років) та транспортного засобу (якщо однією із сторін виступає фізична особа).

Істотними умовами договору оренди є:

- предмет оренди — це може бути річ з визначеними індивідуальними ознаками, що не втрачає своїх первісних ознак при неодноразовому використанні. Необхідно максимально точно описати майно, що надається в оренду та зазначити його вартість.
- орендна плата, яка відповідно до рекомендацій Мінагрополітики України повинна складатися з двох частин: премії власнику паю в розмірі не менше 1% від його вартості, що виплачують в грошовій, натуральній формі чи послугами за домовленістю сторін та амортизаційну складову в розмірі амортизаційних відрахувань на орендоване майно, яка є джерелом формування фонду відтворення орендованих основних засобів. Але це лише рекомендації. Тому розмір, форма та умови орендної плати визначаються за домовленістю сторін.
- строк договору — визначається за згодою сторін договору.
- права та обов'язки сторін. Орендодавець повинен передати предмет оренди у комплекті та у стані, що відповідає умовам договору, в той час як орендар повинен прийняти його, використовувати відповідно умов договору та вчасно сплачувати орендну плату. Крім цього, якщо договором не визначено інакше, обов'язок капітального ремонту покладається на орендодавця, в той час як обов'язок поточного — на орендаря.
- відповідальність сторін.

Орендна плата може виплачуватися в кількох формах:

Грошовій — сума орендної плати виплачується грошима.

Натуральній — на суму орендної плати видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. У договорі повинні бути зазначені види продукції, якими орендар сплачуватиме орендну плату, а також мають бути погоджені обсяги та зафіксовані ціни.

Відробітковій — на суму орендної плати орендар надає різні послуги. Наприклад, обробіток присадибних ділянок, збір на них врожаю, доставка кормів тощо. Перелік послуг може бути визначений у договорі або протягом дії договору.

Змішаній — орендна плата визначається поєднанням трьох попередніх форм. На суму, зазначену в договорі оренди, за погодженими між сторонами цінами, частково надаються послуги і видається продукція або грошова сума.

Відповідно до Господарського кодексу України, також необхідно приділити увагу порядку використання амортизаційних відрахувань, відновленню орендованого майна, а також умовам повернення та викупу.

Договір оренди майнового паю припиняється за наступних підстав:

- закінчення строку договору;
- викупу орендованого майна;
- смерті фізичної особи — орендаря або ліквідація юридичної особи орендаря або орендодавця;
- загибелі (знищені) орендованого майна;
- за згодою сторін.

У разі порушення умов договору, сторони мають право вимагати дострокового розірвання договору у судовому порядку. Після припинення договору оренди орендар повинен негайно повернути орендодавцю майно у стані, з урахуванням нормального зносу, або, у стані який вказаний у договорі. В іншому випадку орендодавець має право звернутись до суду для захисту своїх прав.

Власник майнового паю, що не скористався своїм правом на виділення паю у натурі або інший погоджений сторонами спосіб, має право **укласти договір купівлі-продажу, міни, дарування або в інший спосіб відчужити** належний йому майновий пай або його частку.

Договір купівлі-продажу регулюється нормами чинного цивільного законодавства, зокрема, главою 54 Цивільного кодексу України. Відповідно до договору купівлі-продажу, продавець має передати покупцю свідоцтво на право власності на майновий пай члена КСП (майновий сертифікат). Майновий сертифікат не має містити від-

міток про виділ майнового паю у натурі. З моменту передачі майнового сертифікату покупцю, відбувається перехід й права вимоги в обсязі та умовах, що існували на момент переходу.

Для реалізації своїх прав покупець має оформити нове свідоцтво на право власності на майновий пай члена КСП (майновий сертифікат). Для отримання нового свідоцтва у разі набуття у власність майнового паю (його частини) на підставі угоди міни, дарування та інших цивільно-правових угод, а також спадкування до сільської, селищної або міської ради подаються посвідчені в установленому порядку копія відповідної цивільно-правової угоди або копія свідоцтва про право на спадщину, попереднє свідоцтво про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства.

Після отримання зазначених документів сільська, селищна або міська рада вносить відповідні зміни до списку осіб, які мають право на майновий пай підприємства, та анулює попереднє свідоцтво, про що робиться запис у книзі обліку свідоцтв про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства. Факт оформлення свідоцтва засвідчується гербовою печаткою та підписом голови відповідної ради. Оформлені свідоцтва реєструються у книзі обліку свідоцтв про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства.

Доволі часто у нових власників майнових сертифікатів виникають питання щодо подальшої реалізації своїх прав, а саме **участь в управлінні пайовим фондом**, оскільки в деяких підзаконних нормативних актах зустрічається поняття загальних зборів колишніх членів КСП. Проте, не дивлячись на те, що у частині підзаконних нормативних актів вжито термін «загальні збори колишніх членів колективного сільськогосподарського підприємства», брати участь у зборах співвласників та вирішувати питання щодо володіння, користування та розпорядження майном, яке є спільною частковою власністю, мають право усі власники часток цього майна (майнових паїв), в тому числі й ті, що придбали ці частки на підставі цивільно-правових угод, успадкували чи набули іншим способом, передбаченим законодавством, й незалежно від того чи були ці власники членами колишнього колективного сільськогосподарського підприємства чи ні.

У випадку відчуження права власності на усю частку у майні, право на участь у загальних зборах переходить до нового співвласника. Звертаємо увагу на те, що особа має право також відчужити лише частину майнового паю, що їй належить. Таким чином, ця особа й надалі залишається співвласником, а та особа, що придбала цю

частку, стає співвласником, і вони обидва мають право брати участь у загальних зборах.

Якщо ж майно виділено особі в натурі або нею передано як внесок до статутного фонду господарського товариства, ця особа перестає бути співвласником майна, що перебуває у спільній частковій власності, а тому втрачає право брати участь у загальних зборах.

Додатково варто звернути увагу на те, що КСП не є господарським товариством, а тому у даному випадку не можуть застосовуватися норми Закону України «Про господарські товариства», які встановлюють, що учасники таких товариств на зборах учасників мають кількість голосів, пропорційну розміру їх часток у статутному (складеному) капіталі, або визначають, що голосування відбувається за принципом «одна акція — один голос». Тому, незалежно від розміру частки та кількості правовстановлюючих документів (свідоцтв), якими ця частка оформлена, у кожного співвласника є лише один голос. Як ми бачимо, держава прикладає усіх зусиль на захист прав власників майнових паїв, незалежно від підстави набуття, будь-то цивільно-правова угода або отримання паю у спадок.

АГРОПРОМИСЛОВИЙ БІЗНЕС: ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ ДРІБНИМ ВЛАСНИКАМ

Зважаючи на постійно зростаючий попит на якісну сільськогосподарську продукцію, агропромисловий бізнес дає не лише прибуток власникам, але і створює такі необхідні селянам додаткові робочі місця. Окрім цього, успішна агропромислова господарська діяльність дає поштовх до розвитку села та забезпечує стабільність такого розвитку. Що потрібно знати дрібним підприємцям-господарникам для створення та успішного ведення агропромислового бізнесу (зокрема, фермерського господарства), та як такими знаннями скористатися на практиці — дізнаєтесь з цієї консультації.

Наразі є декілька основних варіантів розпочати бізнес з метою вироблення сільськогосподарської продукції:

- реєстрація фізичною особою-підприємцем;
- створення господарського товариства (наприклад акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю);
- створення виробничого сільськогосподарського кооперативу;
- створення фермерського господарства.

Усі ці варіанти мають свої переваги та недоліки: наприклад, спрощений порядок ведення бухгалтерії для фізичної особи-підприємця, обмеження відповідальності для учасників товариства з обмеженою відповідальністю чи можливість залучення значних фінансів при створенні акціонерного товариства. Проте саме для ведення товарного сільського господарства законодавець передбачив спеціальні форми підприємництва, яким надають переваги саме у цьому секторі — **сільськогосподарський виробничий кооператив та фермерське господарство.**

Законодавство надає певні інструменти та переваги, що спрощують початок діяльності, надають змогу отримати земельні ділянки у власність або оренду, пропонують фінансову підтримку через спеціальні державні фонди підтримки, надають соціальні гарантії особам, які виявили бажання займатися сільськогосподарським бізнесом. Станом на 01.01.2011 року в Україні налічувалось 41524 фермерських господарств, у користуванні фермерів знаходиться 4,29 млн. га сільськогосподарських угідь. Зважаючи на це, зупинимося на описанні створення та діяльності **фермерського господарства**, як прогресивної форми підприємницької діяльності громадян у галузі сільського господарства України.

Державна підтримка фермерських господарств України здійснюється відповідно до Закону України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 року та Постанови Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 року за №1102 «Про затвердження Порядку використання коштів державного бюджету для надання підтримки фермерським господарствам». Крім цього, нормативну базу цього питання підводять Земельний кодекс України від 25.10.2001 року, Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців» від 15.05.2003 року, Податковий кодекс України від 02.12.2010 року та ряд інших документів.

!!! Фермерське господарство — форма підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства (ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство»).

Право на створення фермерського господарства **має кожен дієздатний громадянин України**, який досяг 18-річного віку та виявив таке бажання. Якщо порівняти чинну редакцію ст. 5 Закону України «Про фермерське господарство», то вона суттєво відрізняється від попередньої тим, що законодавець відмовився від обмеження права на створення фермерського господарства — на даний час для створення фермерського господарства не потрібно отримувати висновок професійної комісії, що доволі часто було пов'язано з порушенням прав громадян та необхідністю їх захисту у суді.

Основана умова ведення товарного сільськогосподарського виробництва — **наявність земельної ділянки**, власної або наданої у користування. Тому закон вимагає першочергового вирішення цього питання особою, яка вирішила створити фермерське господарство.

Для ведення фермерського господарства, громадяни можуть використовувати наступні земельні ділянки:

- власні земельні ділянки, право власності на які підтверджується державним актом;
- земельні ділянки, надані у постійне користування, що підтверджується державним актом на право постійного користування;
- орендовані земельні ділянки, що підтверджується договором оренди землі, зареєстрованим належним чином.

Факт наявності земельної ділянки на праві власності або згода власника земельної ділянки на передачу її на правах оренди суттєво полегшує створення фермерського господарства. Однак, доволі часто громадянин має бажання та необхідний досвід/рівень освіти, але не має землі для ведення фермерського господарства. У такому разі, закон надає право на **отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель державної або комунальної власності** з метою ведення фермерського господарства.

Для цього громадяни мають **звернутися із заявою** до відповідної державної адміністрації (землі державної власності) або місцевої ради (землі комунальної власності). У заяві необхідно зазначити:

- бажаний розмір і місце розташування ділянки;
- кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність;
- обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства.

Крім цього, до заяви додаються документи, що **підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти**, здобутої в аграрному навчальному закладі. Відповідно до законодавства, наявність достатнього досвіду роботи у сільському господарстві можливо підтвердити завіреною копією трудової книжки (стаж роботи не менше трьох років) або довідкою сільської, селищної або міської ради за місцем розташування земельної ділянки про підтвердження ведення особистого селянського господарства. У разі втрати трудової книжки, трудовий стаж встановлюється на підставі інших документів, виданих за місцем роботи, а також архівними установами, відповідно до Порядку підтвердження наявного трудового стажу для призначення пенсій за відсутності трудової книжки або відповідних записів у ній, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 1993 року №637.

Заява на отримання у власність або оренду земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства розглядається місцевим органом самоврядування або районною чи міською державною адміністрацією **протягом місяця**. У разі задоволення заяви, розпорядник земельної ділянки дає згоду на підготовку землепорядною організацією проекту відведення земельної ділянки. Проект відведення земельних ділянок розробляється за рахунок Українського державного фонду підтримки фермерських господарств, після чого погоджується та затверджується.

Інколи, на практиці, органи місцевого самоврядування та державні адміністрації **відмовляють в наданні згоди** на передачу у власність або оренду земельних ділянок, посилаючись на необхідність проведення земельних торгів. Це є неправомірною під-

ставою й може бути оскаржене у судовому порядку. Згідно ч.1 ст.134 Земельного кодексу України, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. При цьому, відповідно до ч.2 ст.134 Земельного кодексу України, не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі, зокрема, передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

У разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства, питання **вирішується судом**. Рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності або укладання договору оренди. Відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться після збирання врожаю на цій ділянці попереднім землекористувачем.

СУДОВА ПРАКТИКА

Відповідно до Постанови Вінницького окружного адміністративного суду від 10.01.2012 року, 01 березня 2011 року позивач звернувся до Калинівської райдержадміністрації із заявою про надання йому в оренду 50-70 га на території Нападівської сільської ради для ведення фермерського господарства. Проте, відповіді стосовно розгляду заяви він не отримав та змушений був звернутися до облдержадміністрації, яка надала йому відповідь, що земельну ділянку, на яку він претендує, райдержадміністрація має намір виставити на земельні торги. Вважаючи такі дії районної державної адміністрації протиправними, позивач звернувся до прокуратури Калинівського району із заявою здійснити перевірку правомірності не виділення йому земельної ділянки. Прокуратура надала відповідь, що земельна ділянка, на яку він претендував, у складі інших земель, на підставі розпоряджень Калинівської районної державної адміністрації була надана на умовах оренди селянському (фермерському) господарству «Зоря». Відтак, земельна ділянка, на яку претендував позивач, надана у користування іншій юридичній особі. При цьому, у листі прокуратури Калинівського району наведено ряд порушень чинного на момент виділення земельних ділянок законодавства. Позивач не погоджується із зазначеними розпорядженнями районної державної адміністрації, тому 22 липня 2011 року звернувся до Калинівського районного суду Вінницької області з адміністративним позовом, у якому просив визнати такими, що не відповідають нормам чинного законодавства, та скасувати зазначені вище розпорядження, а також зобов'язати райдержадміністрацію внести зміни до договору оренди землі, укладеного 16 червня 2011 року між Калинівською райдержадміністрацією та СФГ «Зоря». Ухвалою Калинівського районного суду вказану справу за підсудністю передано до Вінницького окружного адміністративного суду, котрий залучив до участі у справі в якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача селянське (фермерське) господарство «Зоря». За результатами розгляду, суд вважає, що права та інтереси позивача порушені в зв'язку із наданням частини земельної ділянки, про надання якої він звертався до райдержадміністрації, іншій особі без обґрунтування підстав ненадання йому відповідної земельної ділянки, враховуючи при цьому позитивні висновки, що містила пояснювальна записка до проекту розпорядження, яким передбачалося надання ОСОБА_1 земельної ділянки.

Після одержання державного акту на право власності або державної реєстрації укладеного договору оренди землі, **фермерське господарство реєструється у загальному порядку**. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців», державна реєстрація юридичної особи — це засвідчення факту її створення шляхом внесення відповідних записів до Єдиного державного реєстру. Тому, після того як вирішені усі земельні питання, громадяни, які виявили бажання створити фермерське господарство, повинні зареєструвати його відповідно до законодавства шляхом подання пакету необхідних документів державному реєстратору.

Законодавством України визначений наступний перелік документів:

- заповнену реєстраційну картку на проведення державної реєстрації юридичної особи (форма №1, затверджена Наказом Міністерства юстиції України від 14.10.2011 року № 3178/5);
- примірник оригіналу (ксерокопію, нотаріально засвідчену копію) рішення засновників про створення юридичної особи;
- два примірники Статуту (засновники фермерського господарства можуть розробити власний статут з урахуванням положень ч.4 ст.1 Закону України «Про фермерське господарство» або використати модельний статут, затверджений Кабінетом Міністрів України).
- документ, що засвідчує внесення реєстраційного збору за проведення державної реєстрації юридичної особи (на сьогоднішній день плата за реєстрацію юридичної особи складає 170 гривень).
- копія Державного акта на право приватної власності засновника на землю або копія Державного акта на право постійного користування землею засновником, або нотаріально посвідчена копія договору про право користування землею засновником, зокрема на умовах оренди.

Треба пам'ятати, що **членами фермерського господарства** можуть бути подружжя, їх батьки, та діти (які досягли 14-річного віку), інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства. До членів сім'ї та родичів голови фермерського господарства (у межах законодавства про фермерське господарство) відносяться дружина (чоловік), батьки, діти, баба, дід, прабаба, прадід, внуки, правнуки, мачуха, вітчим, падчерка, пасинок, рідні та двоюрідні брати та сестри, дядько, тітка, племінники як голови фермерського господарства, так і його дружини (її чоловіка), а також особи, які перебувають у родинних стосунках першого ступеня споріднення з усіма вищезазначеними членами сім'ї та родичами (батьки такої особи та батьки чоловіка або дружини, її чоловік або дружина, діти як такої особи, так і її чоловіка або

дружини, у тому числі усиновлені ними діти). Членами фермерського господарства **не можуть бути** особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

Головою фермерського господарства є його засновник або інша визначена в Статуті особа. Голова фермерського господарства представляє фермерське господарство перед органами державної влади, підприємствами, установами, організаціями та окремими громадянами чи їх об'єднаннями; укладає від імені господарства угоди та вчиняє інші юридично значимі дії.

Державному реєстратору **забороняється вимагати додаткові документи** для проведення державної реєстрації юридичної особи. При цьому треба пам'ятати, що наразі **закон не вимагає нотаріального засвідчення підписів засновників** юридичної особи на установчих документах — достатньо надати оригінали, засвідчені лише підписами засновників. Проте, радимо все ж таки засвідчити підписи у нотаріуса, оскільки у подальшій діяльності господарству знадобляться нотаріально посвідчені копії статуту (наприклад для відкриття рахунків у банку), в той час як нотаріуси не завіряють копії статутів, якщо підписи засновників не були посвідчені нотаріально.

Протягом трьох робочих днів, державний реєстратор повинен перевірити відповідність наданих документів вимогам законодавства та зареєструвати юридичну особу (або надати мотивовану відмову). Після державної реєстрації у Єдиному державному реєстрі, засновникам або уповноваженій особі надається виписка з Єдиного державного реєстру та один примірник Статуту з відміткою про державну реєстрацію. Крім цього, державний реєстратор **передає відомості про державну реєстрацію** юридичної особи до органів статистики, державної податкової служби, Пенсійного фонду України для взяття юридичної особи на облік. Саме надані державним реєстратором відомості є підставою для **взяття на облік** юридичної особи у цих органах. Крім власне факту взяття на облік, для фермерського господарства важливими є наступні кроки: виготовлення печатки (наразі не потребує дозволу органів МВС); вибір системи оподаткування; відкриття рахунків в банківських установах.

Виготовлення печатки та відкриття рахунків порівняно прості процедури, оскільки організації, що надають зазначені послуги завжди надають вичерпний перелік необхідних документів. Що стосується **вибору системи оподаткування**, то найбільш ефективним є отримання статусу платника спеціального податку на прибуток — фіксованого сільськогосподарського податку.

Фіксований сільськогосподарський податок віднесено до **спеціального податкового режиму**, що визначає особливий порядок його справляння та інші його складові й елементи (регламентується розділом XIV «Спеціальні податкові режими»

Податкового кодексу України). **Спеціальний податковий режим** — це система заходів, що визначає особливий порядок оподаткування окремих категорій господарюючих суб'єктів та може передбачати особливий порядок визначення елементів податку та збору, звільнення від сплати окремих податків та зборів.

Фіксований сільськогосподарський податок — це податок, який справляється з одиниці земельної площі у відсотках її нормативної грошової оцінки та сплата якого замінює сплату окремих податків і зборів. Базою оподаткування даного податку для сільськогосподарських товаровиробників є нормативна грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), проведена за станом на 1 липня 1995 року, для земель водного фонду (внутрішні водойми, озера, ставків, водосховищ) — нормативна грошова оцінка одного гектара ріллі в Автономній Республіці Крим або в області, проведена за станом на 1 липня 1995 року.

Новоутворене фермерське господарство може стати платником фіксованого сільськогосподарського податку з наступного року, якщо частка сільськогосподарського товаровиробництва, отримана за попередній податковий (звітний) рік, дорівнює або перевищує **75 відсотків**. **Сільськогосподарським товаровиробником**, у розумінні Податкового кодексу України, в цілях надання статусу платника фіксованого сільськогосподарського податку, є юридична особа незалежно від організаційно-правової форми, яка займається виробництвом сільськогосподарської продукції та/або розведенням, вирощуванням та виловом риби у внутрішніх водоймах (озерах, ставках та водосховищах) та її переробкою на власних чи орендованих потужностях.

Також, дуже актуальним питанням є **обрання спеціального режиму оподаткування податку на додану вартість**. Відповідно до Податкового кодексу України, сума податку на додану вартість, нарахована сільськогосподарським підприємством на вартість поставлених ним сільськогосподарських товарів/послуг, не підлягає сплаті до бюджету та повністю залишається в розпорядженні такого сільськогосподарського підприємства для відшкодування суми податку, сплаченої (нарахованої) постачальнику на вартість виробничих факторів, за рахунок яких сформовано податковий кредит, а за наявності залишку такої суми податку — для інших виробничих цілей.

Варто згадати, що створення фермерського господарства надає засновникам додаткові переваги: можливість **безоплатної приватизації земельних ділянок** та **створення відокремленої фермерської садиби**.

Можливість безоплатної приватизації земельних ділянок.

Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу України (ст. 121), кожен громадянин має право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, в тому числі й для ведення фермерського господарства — **в розмірі земельної частки (паю)**, визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

Доволі часто можна почути чутки про те, що безоплатна приватизація повинна закінчитись й громадяни, що не скористались своїм правом, просто його втратять. Хоча наразі чинне законодавство **не містить яких-небудь обмежень у часі безоплатної приватизації**. Але не варто й зволікати, оскільки законодавству притаманно змінюватись. Крім цього, треба пам'ятати, що право на безоплатну приватизацію можна використати лише один раз — якщо особа отримала безоплатно у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, вона вже не може претендувати на безоплатну передачу у власність земельної ділянки для ведення фермерського господарства. Зазначене право є індивідуальним, невід'ємним та не може бути відчуженим.

До того ж, згідно зі ст. 56 Земельного кодексу України, громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні **ділянки лісогосподарського призначення** загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Тобто, громадяни не мають права безоплатно приватизувати землі лісогосподарського призначення для будівництва індивідуального житла або дачі.

Саме в питаннях безоплатної передачі земельних ділянок для ведення фермерського господарства, досить важливим є склад засновників у розумінні Закону України «Про фермерське господарство». Часто в поле зору правоохоронних органів потрапляють випадки включення до складу засновників осіб, що не є родичами.

СУДОВА ПРАКТИКА

Згідно витягу з Вироку Бородянського районного суду Київської області від 19.03.2012 року, за кримінальною справою про обвинувачення ОСОБА_1, уродженця смт Баришівка Київської області, громадянина України, з вищою освітою, одруженого, непрацюючого, раніше не судимого, в здійсненні злочинів, передбачених ч.2 ст.364, ч.2 ст.366 КК України: ОСОБА_1, будучи головою селянсько-фермерського господарства «Дружнянська страусова ферма», достовірно знаючи про відсутність родинних

зв'язків з ОСОБА_2, діючи умисно, в особистих корисливих інтересах та інтересах зазначеної особи, зловживаючи службовим становищем, з метою отримання вказаною особою у власність частини земельної ділянки, наданої ОСОБА_1 в оренду на 49 років в межах Дружнянської сільської ради Бородянського району Київської області для створення селянсько-фермерського господарства, 28 жовтня 2004 року, умисно включив ОСОБА_2 до складу членів селянсько-фермерського господарства «Дружнянська страусова ферма», вніс завідомо неправдиві відомості про членів господарства до статуту, який 29.10.04 був зареєстрований державним реєстратором Бородянської РДА. В подальшому, на підставі розпорядження Бородянської РДА № 207 від 21.04.05, враховуючи відомості, занесені до статуту СФГ «Дружнянська страусова ферма», 25.05.05 ОСОБА_2 видано державний акт на право власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства площею 7,1407 га, дійсною (ринковою) вартістю 430584 грн., чим заподіяв державі збитків на вказану суму. Допитаний в судовому засіданні підсудний винним себе визнав повністю, щиро розкався у скоєному, суду пояснив, що ОСОБА_2 став членом фермерського господарства і коли відбував розподіл земельних ділянок серед членів господарства, то йому було виділено земельну ділянку для ведення фермерського господарства площею 7,1407 га. Про те, що ОСОБА_2 не має ніяких родинних зв'язків з іншими членами господарства він знав. В зв'язку з визнанням підсудним своєї вини інші докази по справі не досліджуються відповідно до ст.299 КПК України. За результатами судового слідства суд вважає, що винуватість підсудного в здійсненні інкримінованих йому діянь знайшла своє підтвердження в судовому засіданні. Злочинні дії підсудного суд кваліфікує за ч.2 ст.364 КК України як умисне, в особистих інтересах та інтересах третіх осіб, використання службовою особою службового становища всупереч інтересам служби, що спричинило тяжкі наслідки інтересам держави та за ч.2 ст.366 КК України як внесення службовою особою до офіційних документів завідомо неправдивих відомостей. При визначенні покарання суд враховує характер і ступінь тяжкості скоєних діянь, а також дані про особу підсудного, який раніше не судимий, характеризується позитивно. Обставиною, що пом'якшує покарання підсудному, суд визнає щире каяття. Обставин, що обтяжують покарання підсудному, судом не встановлено. Суд засудив: ОСОБА_1 визнати винним в здійсненні злочинів, передбачених ч.2 ст.364, ч.2 ст.366 КК України та призначити йому покарання за ч.2 ст.364 КК України у виді 3 (трьох) років позбавлення волі з позбавленням права обіймати керівні посади пов'язані з організаційно-розпорядчими функціями в селянсько-фермерських господарствах строком на 2 (два) роки; за ч.2 ст.366 КК України у виді 2 (двох) років позбавлення волі з позбавленням права обіймати керівні посади пов'язані з організаційно-розпорядчими функціями в селянсько-фермерських господарствах строком на 1 (один) рік.

Створення відокремленої фермерської садиби.

Якщо житло членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса.

Відокремленою фермерською садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту.

Для облаштування відокремленої садиби фермерському господарству **надається за рахунок бюджету допомога** на будівництво під'їзних шляхів до фермерського господарства, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем.

Наостанок необхідно зазначити, що в Україні існує **Український державний фонд підтримки фермерських господарств** (скорочена назва — Укрдержфонд), що є державною бюджетною установою, яка виконує функції з реалізації державної політики щодо підтримки становлення і розвитку фермерських господарств.

Відповідно до законодавства основними напрямками діяльності Укрдержфонду є:

- надання фінансової підтримки фермерським господарствам через регіональні відділення Укрдержфонду;
- сприяння кадровому, науково-технічному забезпеченню фермерських господарств в умовах ринкової економіки;
- визначення розміру потреби у коштах для фінансової підтримки фермерських господарств.

Кошти державного бюджету надаються в установленому законодавством порядку на безповоротній та на конкурсних засадах на поворотній основі. **Фінансова підтримка на безповоротній основі** надається новоствореним фермерським господарствам у період становлення (перші три роки після їх державної реєстрації, а в трудонедостатніх населених пунктах — п'ять років), фермерським господарствам з відокремленими садибами, фермерським господарствам, які провадять господарську діяльність та розташовані у гірських населених пунктах, на поліських територіях, протягом одного бюджетного року не більше як за двома видами витрат, пов'язаних з:

- розробленням проектів відведення земельних ділянок для ведення фермерського господарства;
- сплатою відсотків за користування кредитами банків — у розмірі облікової ставки Національного банку, що діє на дату нарахування відсотків за користування кредитами;
- придбанням одного трактора, комбайна, вантажного автомобіля вітчизняного та іноземного виробництва, крім тракторів тягового класу 1,4 тс за умови їх подальшої експлуатації фермерським господарством не менш як трьох років з моменту державної реєстрації — у розмірі 30 відсотків без урахування суми податку на додану вартість, але не більш як 200 тис. гривень за одиницю техніки;
- будівництвом і реконструкцією тваринницьких приміщень (у тому числі виготовленням проектно-кошторисної документації) — у розмірі 30 відсотків без урахування суми податку на додану вартість, але не більш як 200 тис. гривень за один збудований або реконструйований об'єкт;
- внесенням страхових платежів за договорами обов'язкового страхування — у розмірі не більш як 50 відсотків;
- підготовкою, перепідготовкою і підвищенням кваліфікації кадрів фермерських господарств у сільськогосподарських навчальних закладах;

- розширенням наукових досліджень з проблем організації виробництва сільськогосподарської продукції і виданням рекомендацій з питань використання в їх діяльності досягнень науково-технічного прогресу.

Фінансова підтримка на конкурсних засадах на поворотній основі надається у розмірі, що не перевищує 100 тис. гривень, із забезпеченням виконання зобов'язання щодо повернення бюджетних коштів:

- новоствореним фермерським господарствам та фермерським господарствам з відокремленими садибами — строком від трьох до п'яти років для виробництва, переробки і збуту виробленої продукції, провадження виробничої діяльності;
- іншим фермерським господарствам — строком до п'яти років для придбання техніки, обладнання, поновлення обігових коштів, виробництва та переробки сільськогосподарської продукції, будівництва та реконструкції виробничих і невиробничих приміщень, у тому числі житлових (загальною площею не більш як 125 кв. метрів), для закладання багаторічних насаджень, розвитку кредитної та обслуговуючої кооперації, зрошення та меліорації земель.

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ КООПЕРАТИВ: НА ЗАХИСТІ ПРАВ СЕЛЯН

Незважаючи на більш ніж 150-літню історію кооперативного руху та його активізацію в сучасній Україні після прийняття у 1997 році Закону «Про сільськогосподарську кооперацію», наразі відчутно різкий спад цих процесів. Хоча саме розвиток та підтримка сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів є одним із найважливіших механізмів усунення бідності у сільській місцевості та захисту прав селян. Сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи здатні ефективно протистояти трейдерам та посередникам, котрі диктують умови та за безцінь скуповують продукцію у сільського населення. Тим більше, Генеральна Асамблея ООН оголосила 2012 рік Міжнародним роком кооперативів.

Практичний сенс сільськогосподарської кооперації полягає у **об'єктивній вигоді** для селян об'єднувати виробництва та (або) ресурси. У багатьох випадках в одноосібних господарствах занадто дорого впроваджувати ті чи інші види діяльності. Кооперативи надають можливість об'єднатися для спільної діяльності, що дає кращий результат, ніж якби та сама кількість селян працювала в одноосібних господарствах. Важливою перевагою сільськогосподарської кооперації є те, що вони управляються самими селянами. Це гарантує, що вигоду від діяльності підприємства отримують саме селяни (через знижки або кооперативні виплати), а не акціонери підприємства.

Спільні дії сільськогосподарських товаровиробників шляхом об'єднання в обслуговуючі кооперативи дозволяють продуктивно **вирішувати ряд проблем** у їх діяльності. Зокрема, здійснювати реалізацію продукції на вигідних умовах та за прийнятними цінами; спільно зберігати та переробляти продукцію; забезпечувати матеріально-технічними засобами за доступними цінами та можливістю купівлі в кредит; ефективно використовувати сучасну техніку та отримувати послуги за собівартістю.

Таким чином, справжній обслуговуючий кооператив — це не просто тип підприємства, це певна **модель виживання та захисту прав** як сільськогосподарського виробника, так і сільського населення в цілому.

Правову основу створення та діяльності сільськогосподарських кооперативів складають **Закон України «Про кооперацію»** від 10 липня 2003 року та **Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію»** від 17 липня 1997 року.

Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив — юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, що є сільськогосподарськими товаро-

виробниками, на засадах добровільного членства та об'єднання майнових пайових внесків для спільної діяльності. Обслуговуючі кооперативи створюються для надання комплексу послуг, пов'язаних з виробництвом, переробкою, збутом продукції рослинництва, тваринництва, лісівництва і рибництва. Обслуговуючі кооперативи, здійснюючи обслуговування членів кооперативу, не ставлять за мету отримання прибутку.

Членом кооперативу є фізична або юридична особа, яка зробила вступний і пайовий внески, визнає принципи і цілі кооперативу, дотримується вимог статуту і користується правом ухвального голосу в кооперативі.

Увага! Необхідно розуміти відмінності між виробничим і обслуговуючим сільськогосподарським кооперативами. Принципова різниця між цими двома типами кооперативів — мета діяльності і рівень свободи прийняття рішень членами.

Обслуговуючий кооператив ставить на меті збільшення прибутковості господарств своїх членів, виходячи з їх потреб (наприклад, налагодження збуту готової продукції, забезпечення засобами виробництва тощо), і виробник не перекладає управління усім своїм господарством на кооператив. На відміну від обслуговуючого, **виробничий кооператив** безпосередньо керує усіма процесами виробництва сільськогосподарської продукції, від членів потрібні земельні паї і трудова участь.

Різниця в оподаткуванні базується на двох ключових моментах. Виробничий кооператив, в розумінні Податкового Кодексу і інших законів, є сільськогосподарським товаровиробником, що надає можливість акумулювати ПДВ та платити фіксований сільгосподаток. Обслуговуючий кооператив такої можливості не має, але може отримати статус неприбуткового.

Важливо! Залежно від виду діяльності, кооперативи поділяються на переробні, заготівельно-збутові, постачальницькі, сервісні та інші.

Переробні кооперативи займаються переробкою сільськогосподарської сировини (виробництво хлібобулочних, макаронних виробів, овочевих, плодово-ягідних, м'ясних, молочних, рибних продуктів, виробів і напівфабрикатів з льону, конопель, лісо- і пиломатеріалів тощо).

Заготівельно-збутові кооперативи здійснюють заготівлю, зберігання, передпродажну обробку, продаж продукції, надають маркетингові послуги тощо.

Постачальницькі кооперативи створюються з метою закупівлі та постачання засобів виробництва, матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виробництва сільськогосподарської продукції та продуктів її переробки; виготовлення сировини і матеріалів та постачання їх сільськогосподарським товаровиробникам.

Сервісні кооперативи здійснюють технологічні, транспортні, меліоративні, ремонтні, будівельні, еколого-відновні роботи, здійснюють ветеринарне обслуговування тварин і племінну роботу, займаються телефонізацією, газифікацією, електрифікацією в сільській місцевості, надають медичні, побутові, санаторно-курортні, науково-консультаційні послуги, послуги з ведення бухгалтерського обліку, аудиту та інше.

Основними джерелами формування майна кооперативу є:

- вступні внески членів кооперативу;
- паї та додаткові паї членів кооперативу;
- паї та додаткові паї асоційованих членів кооперативу;
- цільові внески членів кооперативу;
- фінансові позички, кредити;
- товарні кредити;
- майно, добровільно передане кооперативу його членами;
- кошти, що надходять від провадження господарської діяльності;
- кошти, що надходять від створених кооперативом підприємств, установ, організацій;
- грошові та майнові пожертвування, благодійні внески, гранти, безоплатна технічна допомога юридичних і фізичних осіб, у тому числі іноземних;
- фінансова допомога;
- лізинг;
- оренда основних засобів;
- ресурси сільськогосподарських підприємств;
- ресурси споживчої кооперації;
- інші надходження, не заборонені законом.

Дохід кооперативу формується з надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних і прирівняних до них витрат та витрат на оплату праці найманих працівників.

Дохід сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу витрачається на:

- сплату податків і зборів (обов'язкових платежів) до відповідних бюджетів;
- погашення кредитів;
- покриття збитків;
- проведення відрахувань до фондів кооперативу;
- кооперативні виплати;
- виплати на паї.

Кооперативні виплати — це частина доходу кооперативу, що розподіляється за результатами фінансового року між членами кооперативу пропорційно їх участі в гос-

подарській діяльності кооперативу та/або відповідно до обсягів робіт, послуг, коштів, одержаних кооперативом у вигляді надбавок до цін під час реалізації продукції та внаслідок зниження цін у разі придбання товарів у постачальницьких кооперативах та з урахуванням трудової та іншої участі членів кооперативу у його діяльності. Порядок визначення та розподілу кооперативних виплат встановлюється рішенням загальних зборів кооперативу.

Загальними умовами створення кооперативу є:

- кооператив створюється його засновниками на добровільних засадах;
- засновниками кооперативу можуть бути громадяни України та юридичні особи, зареєстровані в Україні;
- рішення про створення кооперативу приймається його установчими зборами;
- чисельність членів кооперативу не може бути меншою, ніж три особи.

Державна реєстрація кооперативу здійснюється у порядку, передбаченому для державної реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності, і проводиться відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» від 15 травня 2003 року.

Кооператив вважається створеним і набуває прав юридичної особи з дня його державної реєстрації. Для того, щоб зареєструвати кооператив, слід виконати низку послідовних кроків.

Крок перший — проведення установчих зборів СОК.

Установчі збори із створення кооперативу скликаються у строк, визначений ініціативною групою (робочою комісією). Збори вирішують наступні питання:

- приймають рішення про створення кооперативу і затверджують його статут;
- встановлюють розмір вступних внесків і обов'язкових майнових паїв, при необхідності можуть встановлювати обмеження на розмір додаткових паїв;
- визначають розміри неподільного і пайового фондів та необхідність створення інших фондів;
- обирають голову кооперативу й органи управління ним;
- затверджують розмір рентних платежів (орендної плати) за передані кооперативу в користування земельні частки (земельні ділянки);
- вирішують питання про схвалення угод, укладених засновниками кооперативу до його створення;
- затверджують оцінку майна, внесеного до пайового фонду кооперативу його членами;
- затверджують юридичну адресу кооперативу.
- вирішують інші питання.

При розробці Статуту кооперативу слід користуватись наказом Міністерства аграрної політики від 26 червня 2003 року №191 «Про затвердження примірних статутів сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу».

Крок другий — нотаріально засвідчити підписи засновників у статуті та засвідчити копію протоколу установчих зборів, після чого подати пакет документів державному реєстратору для проведення державної реєстрації юридичної особи.

Крок третій — після проведення державної реєстрації, отримати документи про реєстрацію кооперативу в обласному управлінні статистики (довідку з «Єдиного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ)» з кодом 350 «Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив»), Державній податковій інспекції, Пенсійному фонді та фондах соціального страхування, виготовити печатку та відкрити банківський рахунок.

Крок четвертий — початок практичної діяльності кооперативу та вирішення основних питань. Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив, незалежно від його типу, сфери та напрямів господарської діяльності, зможе бути успішним та самодостатнім при вирішенні трьох основних питань: організаційних, кадрових та фінансово-матеріальних.

ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

Проживання в сільському будинку навіть за наявності відповідної реєстрації, далеко не завжди означає наявність у його власника права власності. Повноправним власником будинку певна особа вважається лише за наявності документів, що посвідчують право власності на нього. Від наявності підтверджуючих право власності документів залежить, чи може людина такий будинок продати, подарувати, заповісти чи іншим способом передати право власності. Відповідно, відсутність правовстановлюючих документів на житло робить неможливим всі перелічені операції з нерухомістю.

В першу чергу, вважаємо за доцільне навести **перелік документів, які підтверджують право власності на житловий будинок:**

- Договір, який передбачає перехід права власності (наприклад, купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно, спадковий договір та ін.).
- Свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя.
- Свідоцтво про право на спадщину.
- Свідоцтво про придбання майна з аукціонів.
- Свідоцтво про право власності.
- Договір відчуження нерухомого майна, що перебуває у податковій заставі.
- Рішення суду про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, про встановлення факту права власності на об'єкти нерухомого майна.
- Ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди.
- Дублікат правовстановлюючого документа.

Порядок дій з оформлення права власності на будинок, збудований до 5 серпня 1992 року, яким особа користується, але не оформила права власності на нього:

КРОК 1. Зверніться із заявою до сільської (селищної) ради про отримання виписки з Погосподарської книги.

КРОК 2. Зверніться до Бюро технічної інвентаризації (БТІ) для отримання висновку про технічний стан будинку.

Увага! Підставою для оформлення права власності на приватні житлові будинки садибного типу, дачні та садові будинки з господарськими спорудами і будівлями, споруджені до 5 серпня 1992 року, є висновок про технічний стан будинку (будівлі). У процесі оформлення права власності до вас додому завітає працівник БТІ і проведе інвентаризацію (виміри та оцінку) будинку, право власності на який оформляється.

Необхідно подати такі документи:

- 1) копія паспорта (1, 2 і 11 сторінки);
- 2) копія довідки про надання ідентифікаційного номера;
- 3) копія документа, що посвідчує право на земельну ділянку (наприклад, державний акт про право власності на земельну ділянку чи інший документ);
- 4) довідка про склад сім'ї;
- 5) виписка з Погосподарської книги.

КРОК 3. Зверніться із заявою до сільської (селищної) ради про надання дозволу на оформлення права власності на будинок, додавши до неї висновок БТІ про технічний стан будинку і документ про право власності на земельну ділянку. За результатами розгляду заяви приймається рішення, на підставі якого орган місцевого самоврядування видає Свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

КРОК 4. Зверніться до БТІ для реєстрації права власності на нерухоме майно.

Порядок дій з оформлення права власності на новозбудований будинок:

КРОК 1. Зверніться до БТІ для виготовлення технічного паспорта новобудови.

Увага! Техпаспорт виготовляється за результатами інвентаризації, яку проводять спеціалісти БТІ. Термін виконання робіт з інвентаризації складає один місяць. В окремих випадках цей термін керівником органу БТІ може бути збільшений.

КРОК 2. Після отримання технічного паспорта на новобудову особа звертається до територіального органу Державної архітектурно-будівельної інспекції за місцезнаходженням будівлі для вирішення питання про його прийняття в експлуатацію. До інспекції подається на реєстрацію заповнений бланк декларації про готовність об'єкта до експлуатації в якій, крім іншого, відображаються дані з технічного паспорта і державного акта про право власності на землю.

Інспекція реєструє або ж відмовляє в реєстрації поданої декларації. У разі реєстрації особі видається зареєстрований примірник декларації про готовність об'єкта до експлуатації (в окремих випадках — сертифікат).

Пам'ятайте: Державна реєстрація права власності на нерухоме майно проводиться лише після прийняття його в експлуатацію.

КРОК 3. Зверніться до БТІ із письмовою заявою про державну реєстрацію прав.

Увага! Державна реєстрація прав проводиться реєстратором БТІ за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, реєстратор котрого проводить державну реєстрацію прав на цей об'єкт.

У процесі оформлення права власності на новозбудований будинок необхідно до БТІ подати такі документи:

- 1) копія паспорта (1, 2 і 11 сторінки);
- 2) довідка про надання ідентифікаційного номера та її копія;
- 3) державний акт про право власності на землю та його копія;
- 4) завірена в установленому порядку копія примірника кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії;
- 5) зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації (в окремих випадках — сертифікат);
- 6) технічний паспорт на будинок, виданий БТІ;
- 7) квитанція з банку про сплату державного мита;
- 8) документ про оплату за надання витягу з Держреєстру прав.

За результатами розгляду заяви реєстратор БТІ повинен ухвалити рішення про державну реєстрацію прав або відмову в ній протягом 14 днів від дати подання заяви (без урахування терміну проведення технічної інвентаризації об'єкта).

КРОК 4. Зверніться до БТІ для отримання таких документів:

- свідоцтво про право власності на нерухоме майно;
- технічний паспорт на будинок;
- витяг із реєстру прав власності.

Наразі питання набуття права власності на нерухомість набули ще більшої актуальності у зв'язку із останніми змінами у земельному законодавстві України. Мова іде про два невід'ємних питання: оформлення права власності на житловий будинок, будівлю або споруду та перехід права власності на земельну ділянку, на якій розташована нерухомість. Дане питання не втратило своєї актуальності з часів Давнього Риму, в якому був сформований принцип **Superficies solo cedit** (будівлі та споруди, розміщені на земельній ділянці передаються разом із земельною ділянкою).

На відміну від багатьох європейських країн, в Україні принцип переходу права власності на нерухомість носить протилежний характер — право власності на земельну ділянку «прив'язане» до розташованих на ній будинків, будівель та споруд. Дана ситуація склалась у зв'язку з відсутністю приватного права власності на землю у радянській правовій системі, внаслідок чого Україна мала прилаштовуватись до існуючих реалій.

Ситуація дещо змінилась після внесення змін до Земельного кодексу України та викладення нової редакції **ст. 120 Земельного кодексу України**, яка регламентує перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду (стаття змінювалась тричі, доки не прийняли існуючу версію).

Основні положення цієї статті:

- При відчуженні нерухомості, земельна ділянка, на якій вона розташована, **повністю переходить до власника** об'єкту нерухомості. Таким чином скасовано перехід права власності чи користування на частину земельної ділянки, що дозволяє уникнути суперечок щодо визначення конфігурації та розмірів земельної ділянки, право на яку переходить до нового власника, як це було раніше.
- **Автоматично припиняються права** попереднього власника.
- У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами, право на земельну ділянку **визначається пропорційно до часток осіб у праві власності** жилого будинку, будівлі або споруди. Попередня редакція ст. 120 Земельного кодексу України посилалась на частки осіб у вартості будівлі та споруди, що також виключило певну категорію спорів.
- Частиною шостою статті 120 Земельного кодексу України передбачено, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є **кадастровий номер земельної ділянки**, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.
- У випадку розміщення об'єкту нерухомості на частині земельної ділянки, **необхідно спочатку виділити цю частку** в окрему земельну ділянку та присвоїти їй окремий кадастровий номер.

Відповідно до приписів земельного та цивільного законодавства, до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності (право користування) на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача), виключно за умови, що у попереднього власника таке право було належним чином посвідчене.

За умови дотримання чинного законодавства, набувач права власності на нерухоме майно після державної реєстрації переходу права власності на об'єкт нерухомості, має **право вимагати переоформлення прав на земельну ділянку**, на якій воно розташоване.

СУДОВА ПРАКТИКА

15 лютого 2012 р. Калинівський районний суд Вінницької області розглянув у відкритому судовому засіданні в місті Калинівка справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору — відділ Держкомзему у Калинівському районі Вінницької області, про визнання права власності на земельну ділянку та скасування Державного акта на право власності на земельну ділянку. Позивачка в позові вказує, що згідно договору купівлі-продажу від 13.12.2006 року, придбала житловий будинок по АДРЕСА_1 Калинівського району Вінницької області, що розташований на земельній ділянці розміром 0,2500 га. Вказану земельну ділянку відповідачка отримала у спадщину, однак на час укладення договору купівлі-продажу житлового будинку спадкові права на земельну ділянку ще не були оформлені. Державний акт на право власності на земельну ділянку був виданий відповідачці лише в 2009 році. За вказаних обставин, вона позбавлена можливості оформити на себе земельну ділянку. Тому звернулася до суду з даним позовом. В судовому засіданні достовірно встановлено, що згідно договору дарування від 13.12.2006 року, позивачці ОСОБА_1 належить житловий будинок по АДРЕСА_1 Калинівського району Вінницької області, що розташований на земельній ділянці розміром 0,2500 га. Вказану земельну ділянку відповідачка ОСОБА_2 отримала у спадщину, однак на час укладення договору купівлі-продажу житлового будинку спадкові права на земельну ділянку ще не були оформлені. Державний акт на право власності на земельну ділянку був виданий ОСОБА_2 лише в 2009 році. Тому позивачка позбавлена можливості оформити земельну ділянку на себе. Відповідно до ст. 377 ЦК України та ст.120 ЗК України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни їх цільового призначення, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Тому вимоги позивачки є законним та підлягають задоволенню. На підставі викладеного, керуючись ст. 377 ЦК України, ст. 120 ЗК України, ст.ст. 10, 60, 158, 212-215 ЦПК України, суд вирішив визнати за ОСОБА_1 право власності на земельну ділянку загальною площею 0,2500 га, грошовою оцінкою 17292 грн. 66 коп., на якій розташований житловий будинок по АДРЕСА_1 Калинівського району Вінницької області, що згідно Державного акта на право власності на земельну ділянку серії ЯА № 814661, виданого 14.07.2009 року, належить ОСОБА_2. Скасувати Державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯА № 814661, виданий 14.07.2009 року на ім'я ОСОБА_2, та скасувати реєстрацію вказаного Державного акту, проведено у Книзі записів державних актів на право приватної власності на землю за № 010986100150.

Безперечно, найбільш прийнятним шляхом є оформлення прав на земельну ділянку разом із присвоєнням кадастрового номеру й лише після цього відчуження об'єкту нерухомості. Проте на практиці часом виникають інші ситуації, відповідно до яких є декілька шляхів вирішення.

Відчуження частки у праві спільної часткової власності на нерухоме майно та приміщень у житлових будинках, будівлях:

Статтю 377 Цивільного кодексу України та статтю 120 Земельного кодексу України визначено перелік об'єктів нерухомого майна, у випадку відчуження яких істотною умовою договору є розмір та кадастровий номер земельної ділянки. Такими об'єктами є житлові будинки (крім багатоквартирних), будівлі і споруди. До зазначеного переліку не віднесено такий об'єкт, як частка у праві спільної часткової власності.

Згідно з пунктом 5 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року, приміщення, як частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, обмежені будівельними елементами, є самостійними об'єктами нерухомого майна, право власності на які підлягає державній реєстрації. Отже, вимоги ст.ст. 377 ЦК України та 120 ЗК України при посвідченні договорів відчуження частки у спільній частковій власності на нерухоме майно, приміщень у житлових будинках, будівлях не застосовуються, крім випадків переходу права власності на частину будинку за договором довічного утримання (частина 3 статті 120 Земельного кодексу України).

Визнання договору дійсним (визнання права власності) у судовому порядку. Для цього необхідно звернутися з відповідним позовом до суду.

СУДОВА ПРАКТИКА

15 лютого 2012 року Лисянський районний суд розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2 про визнання права власності. Позивачка звернулася до суду з позовом посилаючись на те, що в липні 2011 року між нею та відповідачем було досягнуто домовленості про купівлю-продаж будинку та присадибною земельною ділянкою. Між ними досягнуто домовленостей щодо всіх істотних умов договору, відповідач отримав всі повністю кошти за будинок в сумі 8000 грн., що стверджується засвідченою письмовою розпискою. Проте відповідач, до цього часу необхідних для посвідчення договору документів не виготовив, питанням оформлення договору не цікавляться, отже його бездіяльність свідчить про ухилення від виконання умов укладеного договору. Неможливість посвідчення договору купівлі-продажу в нотаріуса відповідач пояснює тим, що на присадибну земельну ділянку відсутній кадастровий номер та державний акт, що змушує позивачку звертатися до суду з даним позовом. Судом встановлено, що згідно розписки відповідача від 17.11.2011 року, посвідченою Яблунівською сільською радою, останній отримав від позивачки кошти в сумі 8000 грн., які є повною оплатою за будинок. Факт укладання договору в липні 2011 року сторони не заперечують, проте розписку відповідач написав лише згодом на вимогу позивачки. За таких обставин сторонами у справі фактично укладено договір купівлі-продажу житлового будинку. З вини відповідача договір не був нотаріально посвідчений, оскільки останній не виконав повністю своїх обов'язків, щодо підготовки правовстановлюючих документів. На неодноразові вимоги позивачки відповідач щодо вчинення ним будь-яких дій на укладання договору відмовляється, посилаючись на відсутність документів на земельну ділянку. Відповідно до ст. 657 ЦК України, договір купівлі-продажу житлового будинку, або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Правові наслідки недодержання вимог закону про нотаріальне посвідчення договору ви-

значені в ст. 220 ЦК України, згідно вимог якої такий договір є нікчемним. Згідно ч. 2 вказаної статті Цивільного кодексу, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. Згідно ст. 392 ЦК України, власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Судом достовірно встановлено, що відповідач ухилився від нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу житлового будинку. Проте між сторонами відбулося повне виконання умов договору, зміст договору відповідає дійсній волі сторін, даний договір не порушує прав та інтересів інших осіб. Згідно ст.ст. 120 ЗК України, 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника. За таких обставин, суд вирішив позов задовольнити повністю, визнати дійсним договір купівлі-продажу житлового будинку за надвірними спорудами, укладений продавцем ОСОБА_2 з покупцем ОСОБА_1. Визнати за ОСОБА_1 право власності на житловий будинок з надвірними спорудами та право користування присадибною земельною ділянкою.

ДО СІЛЬРАДИ ЯК ДО НОТАРІУСА

Відповідно до чинного законодавства, велика кількість документів задля отримання юридичної сили вимагає нотаріального посвідчення: заповіти, довіреності, договори відчуження нерухомості тощо. Якщо в населеному пункті немає нотаріусу, варіантів небагато — звернутися до нотаріуса іншого населеного пункту чи запросити його до себе, або ж звернутись до посадових осіб органів місцевого самоврядування. Зважаючи на економію грошових коштів, часто саме варіант звернення до посадових осіб органів місцевого самоврядування (голови чи секретаря місцевої ради) видається найбільш ефективним.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 року, до відання органів місцевого самоврядування **віднесені повноваження щодо вчинення нотаріальних дій**. Порядок і умови вчинення нотаріальних дій визначаються Цивільним кодексом України, Законом України «Про нотаріат» від 02.09.1993 року та конкретизуються Наказом Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій посадовими особами органів місцевого самоврядування» від 11.11.2011 року та Наказом Міністерства юстиції України «Про затвердження Правил ведення нотаріального діловодства» від 22.12.2010 року.

Треба зазначити, що до набрання чинності Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про нотаріат» щодо повноважень по вчиненню нотаріальних дій посадовими особами органів місцевого самоврядування» 28.03.2009 року, посадові особи органів місцевого самоврядування мали право вчиняти лише такі нотаріальні дії як: вжиття заходів щодо охорони спадкового майна, посвідчення заповітів (крім секретних), видавати дублікати посвідчених ними документів. Після набрання чинності вищезазначених змін, їх повноваження було суттєво розширено.

На сьогоднішній день, відповідно до положень Цивільного кодексу України та ст. 37 Закону України «Про нотаріат», у населених пунктах, де немає нотаріусів, уповноважені на це посадові особи органу місцевого самоврядування мають право вчиняти **наступні нотаріальні дії**:

- вживати заходів щодо охорони спадкового майна;
- посвідчувати заповіти (крім секретних);
- видавати дублікати посвідчених ними документів;
- засвідчувати вірність копій (фотокопій) документів і виписок з них;
- засвідчувати справжність підпису на документах.

Треба зауважити декілька **основних обмежень**, визначених чинним законодавством, щодо вчинення нотаріальних дій посадовими органами самоврядування:

- законність вчинених нотаріальних дій та чинність посвідчених документів безпосередньо залежать від відсутності у населеному пункті нотаріуса;
- посадова особа органу місцевого самоврядування, яка вчиняє нотаріальні дії, не вправі вчиняти нотаріальні дії (в тому числі заповіти) на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені своїх родичів (родичів свого чоловіка або дружини), а також на ім'я і від імені працівників даного виконавчого комітету органу місцевого самоврядування. Посадові особи органу місцевого самоврядування не вправі вчиняти нотаріальні дії також на ім'я і від імені даного виконавчого комітету. У зазначених випадках нотаріальні дії вчиняються в будь-якій іншій державній нотаріальній конторі, у приватного нотаріуса чи у виконавчому комітеті іншої сільської, селищної, міської Ради народних депутатів.
- посадові особи органів місцевого самоврядування мають право на оформлення документів призначених виключно для використання у межах України.
- посадові особи органів місцевого самоврядування мають право посвідчувати довіреності, крім довіреностей на право розпорядження нерухомим майном, довіреності на управління і розпорядження корпоративними правами та довіреностей на користування та розпорядження транспортними засобами.

Нотаріальні і прирівняні до них дії, вчинені з порушенням цих обмежень, є недійсними.

Необхідно пам'ятати: як і нотаріуси, посадові особи при вчиненні нотаріальних дій зобов'язані зберігати нотаріальну таємницю. Порушення порядку розкриття інформації, визначеного чинним законодавством, зокрема ст. 8 Закону України «Про нотаріат», тягне за собою до притягнення до дисциплінарної, адміністративної або кримінальної відповідальності.

Важливо! Для того, щоб посадова особа органу місцевого самоврядування мала право на здійснення нотаріальних дій, на неї повинно за рішенням виконавчого комітету відповідної Ради покладено вчинення таких дій.

СУДОВА ПРАКТИКА

Відповідно до рішення Бучацького районного суду Тернопільської області від 10.11.2011 року у справі про визнання заповіту недейсним: ... згідно ст. 37 ЗУ „Про нотаріат» у населених пунктах, де не має нотаріусів, посадові особи виконкомів сільських, селищних, міських Рад посвідчують заповіти. Згідно інструкції „Про порядок вчинення нотаріальних дій посадовими особами виконавчих комітетів сільських, селищних Рад» нотаріальні дії у виконкомах сільських Рад вчиняють особи, на яких за рішенням виконавчого комітету відповідної Ради покладено вчинення таких дій. З відповіді Берем'янської сільської ради від 22.03.2011 року, рішення виконкому Берем'янської сільської ради про покладення обов'язків по вчинення нотаріальних дій на секретаря сільської ради не приймалося, так, як обов'язки по вчиненню нотаріальних дій покладено на секретаря згідно розпорядження сільського голови за №13 від 23 листопада 1999 року. Як зазначено з відповіді від 09.11.2011 року архівного відділу Бучацької РДА у протоколах виконкому Берем'янської сільської ради за 1997-2000 роки не значиться рішення

про уповноваження секретаря виконкому ОСОБА_7 на вчинення нотаріальних дій. Відповідно до п. 16 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 28 квітня 1978 р. №3 «Про судову практику в справах про визнання угод недійсними» (зі змінами) яка діяла на час посвідчення заповіту, у разі посвідчення угоди, якою є заповіт, не тим органом або не тією службовою особою, на яких покладено вчинення нотаріальних дій, угода не може вважатися укладеною з додержанням встановленої нотаріальної форми. В судовому засіданні встановлено, що заповіт складений 17.02.2000 року від імені ОСОБА_6 на користь ОСОБА_5 і посвідчений секретарем Беремянської сільської ради, на яку таких обов'язків не покладалось згідно рішення виконкому, тому такі дії слід визнати порушенням діючого на той час законодавства щодо порядку посвідчення заповітів, що тягне за собою визнання заповіту недійсним через невідповідність вимогам закону і задоволенню вимоги позивачів».

Нотаріальні дії повинні вчинятись у **приміщенні органу місцевого самоврядування**. Але, в окремих випадках, коли громадянин (наприклад через похилий вік чи хворобу) не може з'явитися в зазначене приміщення, нотаріальні дії можуть бути вчинені поза вказаним приміщенням. Треба пам'ятати, що у випадку, коли нотаріальна дія вчиняється поза приміщенням органу місцевого самоврядування, то в посвідчувальному написі на документі і в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій записується місце вчинення нотаріальної дії із зазначенням адреси, а також причини, з якої нотаріальна дія вчиняється поза приміщенням органу місцевого самоврядування.

Трапляються випадки, коли громадянин **не може власноруч підписати заяву або заповіт** через фізичні вади або хворобу — у такому випадку підписується інша фізична особа. Посадова особа органу місцевого самоврядування має встановити особу громадянина, що бере участь у нотаріальній дії, і особу громадянина, який підписався за нього. Копія документа, за яким встановлюється особа, долучається до примірника документа, який залишається у справах органу місцевого самоврядування.

Тексти нотаріально посвідчуваних заповітів, заяв, дублікатів нотаріальних документів, засвідчуваних копій (фотокопій) документів і витягів з них повинні бути **написані зрозуміло і чітко**. Дати, що стосуються змісту заповітів, заяв, повинні бути позначені хоча б один раз словами. Прізвища, імена та по батькові фізичних осіб, їх місця проживання та ідентифікаційні коди повинні бути написані повністю, а у певних випадках — із зазначенням дати їх народження.

Якщо особа через свої релігійні переконання у встановленому законом порядку **відмовилась від прийняття реєстраційного номера** облікової картки платника податків, посадова особа органу місцевого самоврядування перевіряє цей факт за її паспортом. Копія сторінки паспорта з відміткою про наявність у такої особи права здійснювати будь-які платежі без реєстраційного номера облікової картки платника податків залишається у справах органу місцевого самоврядування.

Увага! Дописки та виправлення в тексті нотаріально оформлюваного документа не допускаються.

У разі, якщо документи, що посвідчуються (засвідчуються), викладені на двох і більше аркушах, вони повинні бути прошиті, аркуші їх пронумеровані, про що повинен бути зроблений відповідний запис, завірений підписом посадової особи органу місцевого самоврядування та скріплений гербовою печаткою на зворотному боці останнього аркуша. Наприклад: «Прошито, пронумеровано і скріплено печаткою десять аркушів» (посада, підпис і гербова печатка відповідного органу місцевого самоврядування).

Необхідно пам'ятати: усі нотаріальні дії, які вчиняються посадовою особою органу місцевого самоврядування, реєструються в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій органу місцевого самоврядування у порядку, передбаченому статтею 52 Закону України «Про нотаріат» та Правилами ведення нотаріального діловодства, затвердженими наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 року №3253/5.

Нотаріальні дії вчиняються після їх оплати в день подачі всіх необхідних документів. **Розмір ставок державного мита** визначається відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 №7-93.

Відповідно до частини першої статті 4 зазначеного Декрету Кабінету Міністрів України, у певних випадках громадяни України мають право на пільги при сплаті державного мита (звільняються від сплати):

- за посвідчення їхніх заповітів і договорів дарування майна на користь держави, а також на користь державних підприємств, установ і організацій;
- за видачу їм свідоцтв про право на спадщину: на майно осіб, які загинули при захисті СРСР і України, у зв'язку з виконанням інших державних чи громадських обов'язків або з виконанням обов'язку громадянина щодо врятування життя людей, охорони громадського порядку та боротьби із злочинністю, охорони власності громадян або колективної чи державної власності, а також осіб, які загинули або померли внаслідок захворювання, пов'язаного з Чорнобильською катастрофою; на майно осіб, реабілітованих у встановленому порядку; на жилий будинок, пай у житлово-будівельному кооперативі, квартиру, що належала спадкодавцеві на праві приватної власності, якщо вони проживали в цьому будинку, квартирі протягом шести місяців з дня смерті спадкодавця; на жилі будинки в сільській місцевості за умови, що ці громадяни постійно проживатимуть у цих будинках і працюватимуть у сільській місцевості; на вклади в установах Ощадбанку та в інших кредитних установах, на страхові суми за договорами особистого й майнового страхування, облігації державних позик та інші цінні папери, суми заробітної плати, авторське право, суми авторського гонорару і винагород за відкриття, винахід, винаходи, корисні моделі, промислові зразки, топографії інтегральних мі-

- кросхем, сорти рослин та раціоналізаторські пропозиції; на майно осіб фермерського господарства, якщо вони є членами цього господарства;
- громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи та громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, — які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони за станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільного відселення — не менше трьох років;
 - громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що за станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;
 - інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
 - інваліди I та II груп;
 - всеукраїнські та міжнародні об'єднання громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, що мають місцеві осередки у більшості областей України, Українська Спілка ветеранів Афганістану (воїнів-інтернаціоналістів), громадські організації інвалідів, їхні підприємства та установи, республіканське добровільне громадське об'єднання «Організація солдатських матерів України» — за вчинення всіх нотаріальних дій;
 - громадяни, власники земельних часток (паїв), яким виділили в натурі (на місцевості) земельні ділянки, за посвідчення договорів міни земельних ділянок.

Судова практика з приводу питань здійснення нотаріальних дій посадовими особами органів місцевого самоврядування свідчить, що переважно **предметом судових спорів стають посвідчені заповіти**. Треба зауважити, що доволі часто позивачі, намагаючись оспорити чинність складеного заповіту, посилаються на той факт, що заповідач не був зареєстрований у населеному пункті, посадовими особами органу місцевого самоврядування якого було посвідчено заповіт. Інколи ця підстава знаходить підтримку у судах першої інстанції, але, як нам здається, така позиція є хибною.

СУДОВА ПРАКТИКА

Відповідно до рішення від 08 лютого 2012 року Колегії суддів судової палати в цивільних справах апеляційного суду Черкаської області по справі про визнання заповіту недійним. Після смерті ОСОБА_9, її племінник ОСОБА_6, 09 жовтня 2010 року отримав свідоцтво про право на спадщину відповідно до заповіту посвідченого Ризинською сільською радою Звенигородського району Черкаської області 23 серпня 2005 року та в даний час, як спадкоємець померлої ОСОБА_9, претендує на належну позивачці квартиру. Позивачка стверджує, що за життя ОСОБА_9 ніякого заповіту не уклала, а заповіт на ко-

ристь ОСОБА_6 є зфальшованим у місці його видачі, оскільки підпис спадкодавця не відповідає зразкам підпису ОСОБА_9, які були добре відомі позивачці. Також, стверджує, що в порушення вимог чинного законодавства даний заповіт не зареєстрований у державному реєстрі вчинення нотаріальних дій, місце складання заповіту не відповідає правилам вчинення нотаріальних дій посадовими особами органів місцевого самоврядування. Крім того, позивачка зазначає, що даний заповіт посвідчено не уповноваженою посадовою особою органу місцевого самоврядування, якою не дотримано встановлених законом загальних вимог до форми заповіту через не зазначення часу складення заповіту, тому позивачка вважає, що заповіт від 23 серпня 2005 року є нікчемним і просила суд з цих підстав визнати його недійсним. Рішенням Катеринопільського районного суду Черкаської області від 21 вересня 2011 року позов задоволено — визнано недійсним заповіт ОСОБА_9, посвідчений 23 серпня 2005 року в Ризинській сільській раді Звенигородського району Черкаської області сільським головою ОСОБА_13. В поданій апеляційній скарзі ОСОБА_6 просить скасувати рішення Катеринопільського районного суду Черкаської області від 21 вересня 2011 року як незаконне та ухвалити нове рішення, яким відмовити в задоволенні позовних вимог позивачки. Перевіривши матеріали справи, доводи апеляційної скарги, колегія суддів дійшла до висновку, що апеляційна скарга підлягає до задоволення з наступних підстав. Судом встановлено та визнано сторонами судового розгляду, що ОСОБА_9 була зареєстрована та постійно проживала по АДРЕСА_1. Також судом встановлено, що згідно копії заповіту від 23 серпня 2005 року жителя ОСОБА_9, зробила заповідальне розпорядження (заповіт) відносно усього належного їй майна на користь ОСОБА_12 та ОСОБА_6. Дане заповідальне розпорядження (заповіт) посвідчений в Ризинській сільській раді Звенигородського району Черкаської області сільським головою ОСОБА_14. Задовольняючи позовні вимоги ОСОБА_7 та визнаючи заповіт недійсним, суд першої інстанції виходив з тих підстав, що сільський голова с. Ризине не був уповноважений виконавчим комітетом вчиняти нотаріальні дії та посвідчувати вказаний заповіт та при самому посвідченні не проводилося встановлення особи, що складала заповіт і відсутня квитанція про сплату ОСОБА_9 державного мита за вчинення даної нотаріальної. Однак колегія суддів з такими висновками районного суду погодитися не може. Відповідно до ст. 1233 ЦК України, заповіт є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Згідно ч. 1 ст. 1234 ЦК України право на заповіт має фізична особа з повною цивільною дієздатністю. Відповідно до ч. 1 ст. 1251 ЦК України, якщо у населеному пункті немає нотаріуса, заповіт, крім секретного, може бути посвідчений уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування. Ч. 2 ст. 1257 ЦК України вказує, що за позовом заінтересованої особи суд визнає заповіт недійсним, якщо буде встановлено, що волевиявлення заповідача не було вільним і не відповідало його волі. Як вбачається з матеріалів справи, а саме висновку експерта, було встановлено, що підпис від імені ОСОБА_9 в графі «підпис» в примірнику заповіту від 23 серпня 2005 року, який зареєстровано Ризинською сільською радою с. Ризине Звенигородського району Черкаської області виконано самою ОСОБА_9. Також було встановлено і даний факт не заперечувався сторонами по справі, що ОСОБА_9 хоча і була зареєстрована за місцем проживання, в літній час переважно проживала в с. Ризине, яка підпорядкована території Ризинської сільської ради, тому колегія суддів вважає, що сільський голова діючи на підставі ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» та ЗУ «Про нотаріат» мав право посвідчити заповіт, переконавшись, що воля заповідача висловлена добровільно, а сама заповідачка розуміє значення та зміст заповіту. Крім цього, як вбачається з витягу про реєстрацію в Спадковому реєстрі, який було надано для огляду в суді апеляційної інстанції, заповіт ОСОБА_9 було зареєстровано у вказаному реєстрі, що підтверджує його законність і відповідність вчинення вимогам діючого законодавства. Колегія суддів вважає, що судом першої інстанції при ухваленні рішення суду про визнання заповіту недійсним було порушено положення ст. 1251 ЦК України та ч. 2 ст. 1257 ЦК України, так як встановлено, що заповіт відповідав внутрішній волі заповідача, та була відсутня єдина підстава передбачена ч. 2 ст. 1257 ЦК України для визнання заповіту недійсним невідповідність внутрішньої волі заповідача заповіту. На підставі вищевизначеного, колегія суддів вважає, що позовні вимоги ОСОБА_7 задоволенню не підлягають. Судом вирішено: апеляційну скаргу ОСОБА_6 задовольнити. Рішення Катеринопільського районного суду Черкаської області від 21 вересня 2011 року по справі за позовом ОСОБА_7 до Ризинської сільської ради Звенигородського району Черкаської області, ОСОБА_6 про визнання заповіту недійсним скасувати. В задоволенні позовних вимог ОСОБА_7 про визнання заповіту недійсним відмовити.

Також, важливо пам'ятати, що окрім посадових осіб органів місцевого самоврядування, **заповіти (крім секретних) можуть бути посвідчені** головними лікарями, їх заступниками з медичної частини або черговими лікарями цих лікарень, госпіталів, інших стаціонарних закладів охорони здоров'я, а також начальниками госпіталів, директорами або головними лікарями будинків для осіб похилого віку та інвалідів — у випадках, коли особи перебувають на лікуванні у лікарні, госпіталі, іншому стаціонарному закладі охорони здоров'я, або проживають у будинках для осіб похилого віку та інвалідів.

Якщо вище перелічені заклади знаходяться у населених пунктах, де немає нотаріусу, громадянин **може самостійно обрати** до кого з посадових осіб звернутись для вчинення нотаріальних дій: до посадових осіб органів місцевого самоврядування або ж посадових осіб лікарні, госпіталю, іншого стаціонарного закладу охорони здоров'я, будинку для осіб похилого віку та інвалідів.

СУДОВА ПРАКТИКА

Відповідно до рішення від 20 лютого 2012 року колегії суддів Судової палати в цивільних справах апеляційного суду Львівської області у справі про визнання заповіту недійсним та застосування наслідків недійсного правочину: ...матеріалами справи встановлено, що складений ОСОБА_5 заповіт від 13.05.2008 року був посвідчений секретарем Перв'ятицької сільської ради Сокальського району Львівської області у відповідності до вищезазначених положень закону, текст заповіту заповідачем прочитано вголос та власноручно підписано з зазначенням місця вчинення дії та зареєстровано у реєстрі за № 120. Висновок суду першої інстанції про те, що заповіт був посвідчений секретарем сільської ради в приміщенні Сокальської центральної лікарні в період перебування заповідача на лікуванні, тобто особою, яка не мала на це права, не ґрунтується на матеріалах справи та вимогах закону, оскільки відповідно до ч.1 ст.1252 ЦК України заповіт особи, яка перебуває на лікуванні у лікарні, госпіталі, іншому стаціонарному закладі охорони здоров'я, може бути посвідчений головним лікарем, його заступником з медичної частини або черговим лікарем цієї лікарні, госпіталю, іншого стаціонарного закладу охорони здоров'я. Відтак, вчинення нотаріальної дії по посвідченню секретарем сільської ради чи головним лікарем лікарні складеного ОСОБА_5 заповіту, є правом останнього у визначенні посадової особи на посвідчення складеного ним заповіту.

Відповідно до ст. 52 Закону України «Про нотаріат» посадова особа, яка вчиняє нотаріальні дії, має право **відмовити у вчиненні нотаріальної дії**, якщо:

- вчинення такої дії суперечить законодавству України;
- не подано відомості (інформацію) та документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії;
- дія підлягає вчиненню іншим нотаріусом або посадовою особою, яка вчиняє нотаріальні дії;
- є сумніви у тому, що фізична особа, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, усвідомлює значення, зміст, правові наслідки цієї дії або ця особа діє під впливом насильства;

- з проханням про вчинення нотаріальної дії звернулася особа, яка в установленому порядку визнана недієздатною, або уповноважений представник не має необхідних повноважень;
- правочин, що укладається від імені юридичної особи, суперечить цілям, зазначеним у їх статуті чи положенні, або виходить за межі їх діяльності;
- особа, яка звернулася з проханням про вчинення нотаріальної дії, не внесла плату за її вчинення;

Увага! Посадовим особам органів місцевого самоврядування **забороняється безпідставно відмовляти у вчиненні нотаріальних дій**. На вимогу особи, якій відмовлено у вчиненні нотаріальної дії, посадова особа, яка вчиняє нотаріальні дії, зобов'язані викласти причини відмови в письмовій формі і роз'яснити порядок її оскарження. У випадку такої відмови або відмови з непередбачених законодавством підстав, громадянин має право звернутись за захистом своїх інтересів до суду.

СОЦІАЛЬНИЙ ЗАХИСТ СЕЛЯН: ОСНОВНІ АСПЕКТИ

Згідно чинного законодавства України, держава забезпечує гарантований соціальний захист незахищеним верствам населення у вигляді соціальної допомоги, компенсацій, субсидій та пільг. На які найбільш затребувані види такої допомоги можуть розраховувати жителі сільських населених пунктів та як її отримати — відповіді дає ця консультація.

Житлова субсидія.

Житлова субсидія — це щомісячна безготівкова адресна **допомога громадянам для відшкодування витрат на оплату за користування житлом і утримання будинку та прилеглої території, а також комунальних послуг** (водо-, тепло-, газопостачання, водовідведення, електроенергія, вивезення побутового сміття та рідких нечистот). Субсидія призначається за наявності різниці між розміром плати за житлово-комунальні послуги в межах норм споживання (з урахуванням пільг) і обсягом визначеного Кабінетом Міністрів України обов'язкового відсотка платежу.

Програма житлових субсидій є **адресною**: вона надається малозабезпеченим сім'ям за особистим зверненням власника (співвласника) або наймача житла. Критерієм надання допомоги є рівень сімейних доходів. Якщо визначений Кабінетом Міністрів України відсоток сукупного сімейного доходу є недостатнім для оплати житлово-комунальних послуг, придбання твердого палива та скрапленого газу, сім'я має право на допомогу у вигляді житлової субсидії.

Субсидія призначається за наявності різниці між розміром плати за житлово-комунальні послуги, скраплений газ, тверде та рідке пічне побутове паливо у межах норм споживання з урахуванням пільг, які надаються відповідно до чинного законодавства, і обсягом визначеного Кабінетом Міністрів України обов'язкового відсотка платежу (10 або 15%).

При цьому норма володіння чи користування загальною площею житла та нормативи користування комунальними послугами встановлюються з розрахунку 21 м² на наймача і кожного зареєстрованого у житловому приміщенні (будинку) та додатково 10,5 м² на всіх зареєстрованих, а для громадян, які мешкають в однокімнатній квартирі, — на загальну площу житла незалежно від розміру квартири.

Призначення субсидії проводиться з огляду на кількість зареєстрованих у житловому приміщенні (будинку) осіб, яким нараховується плата за житлово-комунальні послуги, у тому числі осіб, що відбувають строкову військову службу. Кількість осіб

визначається станом на початок місяця, в якому надійшло звернення за призначенням субсидії.

Якщо серед зареєстрованих осіб і таких, котрі проживають у житловому приміщенні (будинку), є діти, інваліди I та II групи, а середньомісячний сукупний дохід на одного зареєстрованого в житловому приміщенні (будинку) не перевищує 50% прожиткового мінімуму на одну особу в розрахунку на місяць, крім того, якщо в житловому приміщенні (будинку) зареєстровані й мешкають тільки непрацездатні громадяни, розмір плати за житлово-комунальні послуги становить 10% їх середньомісячного сукупного доходу, вартість скрапленого газу, твердого палива дорівнює 10% їх сукупного річного доходу. В інших випадках за умови призначення субсидії громадяни сплачують 15%.

Право на субсидію, зокрема, мають громадяни:

- які доглядають дітей до досягнення ними 3-річного віку;
- які доглядають дітей, котрі потребують догляду протягом часу, визначеного в медичному висновку лікувально-консультативної комісії, але не більше, ніж до досягнення ними 6-річного віку;
- які мають трьох і більше дітей віком до 16 років і доглядають їх;
- які доглядають інвалідів I групи або дітей-інвалідів віком до 18 років, а також осіб, котрі досягли 80-річного віку;
- які мають нереструктуровану заборгованість з оплати житлово-комунальних послуг, що утворилася до 1 грудня 2006 року;
- які є членами родини, в котрій є особи, відсутні тривалий час (працюють або навчаються в іншому регіоні, перебувають на лікуванні чи в місцях позбавлення волі).

Увага! Субсидію призначають з огляду на сукупний дохід родини.

Субсидія призначається на **6 місяців**. Якщо плата за опалення нараховується лише в опалювальний період, субсидія призначається на весь цей період (**до 7 місяців**). Субсидія на придбання твердого палива призначається один раз на календарний рік. Якщо у житловому приміщенні (будинку) зареєстровані й проживають лише пенсіонери, які не працюють, та інші непрацездатні громадяни, джерелом існування яких є лише доходи від особистого селянського господарства, пенсія та інші соціальні виплати, субсидія за бажанням призначається на **12 місяців**.

Як оформити субсидію:

- Слід приблизно обрахувати сукупний дохід родини і його частку, яка використовується для оплати комунальних послуг. Для сімей, котрі складаються лише з не-

працевдатних громадян (пенсіонери, інваліди, діти до 18 років), сума відрахувань не повинна перевищувати 10% від сукупного доходу всіх тих, хто зареєстрований у квартирі чи будинку. Для працевдатних сімей поріг трохи вищий — 15% від сукупного доходу.

- Варто визначити, чи вся ваша житлова площа може претендувати на субсидію. Це важливо, адже деякі показники нараховуються саме з урахуванням площі (квартплата, опалення тощо).
- З'ясувавши, що ви можете розраховувати на державну допомогу, слід звернутися до управління праці та соціального захисту населення за місцем реєстрації (у сільській місцевості — до сільської ради).
- Необхідно написати заяву про надання субсидії, заповнити декларацію про доходи та особисте майно, а також подати довідки про доходи членів сім'ї.
- Час розгляду звернення — 10 днів. За цей час має бути розглянуте прохання, вивчені декларації та довідки про доходи й ухвалене рішення про призначення субсидії або ж відмову в її призначенні.

Державні соціальні допомоги.

Органи праці та соціального захисту населення здійснюють соціальний захист шляхом надання населенню різних видів **державних соціальних допомог**, зокрема:

- допомога у зв'язку з вагітністю та пологами;
- допомога при народженні дитини;
- допомога при усиновленні дитини;
- допомога по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку;
- допомога на дітей, над якими встановлено опіку чи піклування;
- допомога на дітей одиницями матерям.

Допомога у зв'язку з вагітністю та пологами

Право на державну допомогу у зв'язку з вагітністю та пологами мають всі жінки (у тому числі неповнолітні). Але, в залежності від факту страхування в системі загальнообов'язкового державного соціального страхування, отримання цієї державної допомоги регулюється різними нормативно-правовими актами (законами).

Допомога у зв'язку з вагітністю та пологами через систему соціального захисту призначається всім жінкам, **які не застраховані** в системі загальнообов'язкового державного соціального страхування. Згідно Закону України «Про державну допомогу сім'ям з дітьми», допомога у зв'язку з вагітністю та пологами надається у розмірі 100 відсотків середньомісячного доходу (стипендії, грошового забезпечення, допомоги по безробіттю тощо) жінки, але не менше 25 відсотків від розміру встановленого законом прожиткового мінімуму для працевдатної особи із розрахунку на місяць.

Допомога у зв'язку з вагітністю та пологами призначається, якщо звернення за нею надійшло не пізніше шести місяців з дня закінчення відпустки у зв'язку з вагітністю та пологами, і виплачується жінкам за весь період відпустки, тривалість якої становить 70 календарних днів до пологів і 56 (у разі ускладнених пологів або народження двох чи більше дітей — 70) календарних днів після пологів. Жінкам, віднесеним до 1-4 категорій осіб, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, допомога по вагітності та пологах виплачується за 180 календарних днів зазначеної відпустки (90 — до пологів та 90 — після пологів).

Відповідно до Закону України «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням», допомога по вагітності та пологах надається **застрахованій особі** у розмірі 100 відсотків середньої заробітної плати (доходу), і не залежить від страхового стажу. Допомога по вагітності та пологах застрахованій особі виплачується за весь період відпустки у зв'язку з вагітністю та пологами, тривалість якої становить 70 календарних днів до пологів і 56 (у разі ускладнених пологів або народження двох чи більше дітей — 70) календарних днів після пологів. Жінкам, віднесеним до 1-4 категорій осіб, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, допомога по вагітності та пологах виплачується за 180 календарних днів зазначеної відпустки (90 — до пологів та 90 — після пологів).

Допомога при народженні дитини

Допомога при народженні дитини нарається одному з батьків або опікуну, який постійно проживає разом з дитиною. Для отримання допомоги необхідно звернутись до відділу соціального захисту населення по місцю проживання (реєстрації). Разом з тим, допомогу можуть призначити і по місцю фактичного проживання, але для цього необхідно буде надати довідку про неотримання цієї допомоги по місцю реєстрації. Важливо, що звернутися необхідно не пізніше 12 календарних місяців після народження дитини, інакше допомогу не призначать.

Для отримання допомоги необхідно передусім пред'явити паспорт або інший документ, який підтверджує особу. Крім того **необхідно надати:**

- Заяву (заповнюється безпосередньо у відділі соціального захисту населення).
- Копію свідоцтва про народження дитини (у випадку народження мертвої дитини допомогу при народженні не призначають).
- Витяг з Державного реєстру актів громадянського стану про народження дитини для виплати допомоги у зв'язку з її народженням. Цей витяг надається відділом реєстрації актів громадянського стану. Або подається довідка для призначення

допомоги при народженні, яка надається виконавчим органом сільської, селищної, міської (крім міст обласного значення) ради.

- Копію рішення про встановлення опіки — подають лише опікуни.
- Довідку про склад сім'ї і копію свідоцтва про народження кожної дитини, яку включають при визначенні розміру допомоги. Ці документи подають особи, які звертаються за призначенням допомоги при народженні другої і наступної дитини.

Увага! Допомога при народженні виплачується у розмірі, який залежить від того, яка по рахунку дитина у сім'ї — перша, друга, третя... Також розмір допомоги залежить від дати народження.

Виплата допомоги здійснюється одноразово у десятикратному розмірі прожиткового мінімуму при народженні дитини, решта суми допомоги на першу дитину виплачується протягом наступних 24 місяців, на другу дитину — 48 місяців, на третю і кожну наступну дитину — 72 місяців рівними частинами.

У 2012 році розмір допомоги при народженні першої дитини (при незмінності у законі про бюджет розмірів затверджених прожиткових мінімумів) буде складати:

- з 1 січня — 26790 гривень, з яких 8930 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 24 місяців;
- з 1 квітня — 27330 гривні, з яких 9110 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 24 місяців;
- з 1 липня — 27510 гривні, з яких 9170 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 24 місяців;
- з 1 жовтня — 27900 гривні, з яких 9300 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 24 місяців;
- з 1 грудня — 28830 гривні, з яких 9610 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 24 місяців.

Розмір при народженні другої дитини (при незмінності у законі про бюджет розмірів затверджених прожиткових мінімумів) буде складати:

- з 1 січня — 53580 гривень, з яких 8930 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 48 місяців;
- з 1 квітня — 54660 гривні, з яких 9110 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 48 місяців;
- з 1 липня — 55020 гривні, з яких 9170 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 48 місяців;
- з 1 жовтня — 55800 гривні, з яких 9300 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 48 місяців;

- з 1 грудня — 57660 гривні, з яких 9610 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 48 місяців.

Розмір при народженні третьої і кожної наступної дитини (при незмінності у законі про бюджет розмірів затверджених прожиткових мінімумів) буде складати:

- з 1 січня — 107160 гривень, з яких 8930 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 72 місяців;
- з 1 квітня — 109320 гривні, з яких 9110 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 72 місяців;
- з 1 липня — 110040 гривні, з яких 9170 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 72 місяців;
- з 1 жовтня — 111600 гривні, з яких 9300 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 72 місяців;
- з 1 грудня — 115320 гривні, з яких 9610 буде виплачуватись одноразово, а решта рівними частинами протягом 72 місяців.

Визначаючи розмір допомоги, беруть до уваги кількість новонароджених і усиновлених дітей (у тому числі вже померлих), які знаходились до народження дитини на утриманні особи, якій призначається допомога, її чоловіка (дружини).

Увага! При народженні двійні або більшої кількості дітей кожна дитина з їх числа вважається наступною. А отже, при народженні двійні на першу дитину буде призначена допомога як на першу, на другу, як на другу.

Допомога по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку

Право на допомогу по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку має один з батьків дитини, усиновлювач, опікун або будь-який родич, який здійснює фактичний догляд за дитиною.

Розмір допомоги по догляду за дитиною до досягнення нею трирічного віку дорівнює різниці між прожитковим мінімумом, встановленим для працездатних осіб (з 1 січня — 1073,00 грн.; з 1 квітня — 1094,00 грн. ; з 1 липня — 1102,00 грн.; з 1 жовтня — 1118,00 грн.; з 1 грудня — 1134 грн.), та середньомісячним сукупним доходом сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців, але не може бути меншим за 130 гривень на місяць.

Для призначення допомоги у розмірі, що перевищує мінімальний, подається в установленому порядку довідка про склад сім'ї та декларація про доходи та май-

новий стан (заповнюється на підставі довідок про доходи кожного члена сім'ї). Усиновлювачі та опікуни подають також копію рішення про усиновлення або встановлення опіки. Особи-суб'єкти підприємницької діяльності подають копію свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця (без припинення підприємницької діяльності).

Допомога на дітей, над якими встановлено опіку чи піклування

Допомога на дітей, над якими встановлено опіку чи піклування, призначається особам, призначеним в установленому законом порядку опікунами чи піклувальниками дітей, які внаслідок смерті батьків, позбавлення їх батьківських прав, хвороби батьків чи з інших причин залишилися без батьківського піклування, на підставі рішення про встановлення опіки чи піклування.

Допомога виплачується у розмірі, що становить два прожиткових мінімуми для дитини відповідного віку. У разі, коли на дитину виплачуються призначені в установленому порядку пенсія, аліменти, стипендія, державна допомога, розмір допомоги визначається як різниця між двома прожитковими мінімумами для дитини відповідного віку та розміром призначених пенсії, аліментів, стипендії, державної допомоги.

Допомога на дітей одиницями матерям

Право на допомогу на дітей мають:

- одинокі матері, що народили дитину поза шлюбом, і у свідоцтві про народження дитини запис про батька зроблено за вказівкою матері (тобто батько де-юре відсутній);
- одинокі усиновителі, якщо у рішенні про усиновлення дитини відсутній запис про батька (матір) дитини;
- вдова та вдівець з дітьми, які не одержують на них пенсію в разі втрати годувальника (наприклад, через відсутність належного стажу) або соціальну пенсію.

Увага! Підставою для призначення такої допомоги є не сімейний стан людини, яка опікується дитиною, а саме відсутність де-юре у дитини другого дорослого члена сім'ї.

Допомога на дітей одиницями матерям призначається з місяця, в якому було подано заяву з усіма необхідними документами, та виплачується щомісяця по місяць досягнення дитиною 18-річного віку. А якщо діти навчаються за денною формою у вищих навчальних закладах I — IV рівня акредитації та професійно-технічних навчальних закладах, — до закінчення такими дітьми навчальних закладів, але не довше ніж до досягнення ними 23 років.

Допомога на дітей одиницями матерям надається, у розмірі, що дорівнює різниці між 50 відсотками прожиткового мінімуму для дитини відповідного віку та середньомісячним сукупним доходом сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців, але не менше 30 відсотків прожиткового мінімуму для дитини відповідного віку. Тобто, в залежності від доходів сім'ї розмір допомоги буде не менше 30% (будь які доходи) і не більше 50% (відсутність будь-яких доходів) прожиткового мінімуму, розмір якого встановлюється в законі про Державний бюджет України.

Зазначена допомога призначається на кожну дитину. Допомога на дітей одиницями матерям призначається незалежно від одержання на дітей інших видів допомоги. Для призначення допомоги треба звернутися до управління праці та соціального захисту населення.

Тимчасова державна допомога дітям, батьки яких ухиляються від сплати аліментів, не мають можливості утримувати дитину або місце перебування їх невідоме

Виплата допомоги проводиться якщо:

- рішення суду про стягнення аліментів з одного з батьків не виконується у зв'язку з ухиленням від сплати аліментів або відсутністю у боржника коштів та іншого майна, на які за законом може бути звернено стягнення;
- один з батьків перебуває під арештом, слідством, на примусовому лікуванні, у місцях позбавлення волі, якого визнано в установленому порядку недієздатним, а також перебуває на строковій військовій службі;
- місце проживання (перебування) одного з батьків не встановлено.

Допомога призначається дитині віком до 18-ти років. Розмір допомоги становить 30% прожиткового мінімуму, встановленого законом для дитини відповідного віку.

Державна соціальна допомога інвалідам з дитинства та дітям-інвалідам

Державну соціальну допомогу призначають інвалідам з дитинства та дітям-інвалідам до 18-ти років. Група інвалідності та її строк визначаються органом медико-соціальної експертизи згідно з законодавством України. Допомога виплачується з дня звернення за її призначенням та протягом усього строку інвалідності.

Одиноким інвалідам з дитинства II та III групи, які за висновком МСЕК потребують постійного стороннього догляду, передбачено надбавку до державної соціальної допомоги на догляд за ними. Інвалідам I групи надбавка на догляд призначається без обмежень.

Надбавка на догляд за дитиною-інвалідом може бути призначена, якщо особа, яка здійснює фактичний догляд за дитиною-інвалідом, не працює. Одинокій матері (одинокому батьку) дана надбавка призначається незалежно від факту роботи.

Допомога з безробіття

Безробітні — це працездатні громадяни працездатного віку, які через відсутність роботи не мають заробітку або інших доходів і зареєстровані у державній службі зайнятості як такі, що шукають роботу, готові та здатні взятися до підходящої праці.

Допомога з безробіття надається тим, хто застрахований у Фонді загальнообов'язкового державного соціального страхування України, та незастрахованим, визнаним безробітними, особам. Допомога призначається тим, хто став на облік у центрі зайнятості за місцем проживання, і виплачується в установленому порядку через банки.

Розмір допомоги:

Застрахованим особам, які втратили роботу з незалежних від них обставин і визнані безробітними й протягом 12 місяців, що передували початку безробіття, працювали на умовах повного або неповного робочого дня (тижня), проходили службу або виконували роботи (надавали послуги) згідно з цивільно-правовими договорами, здійснювали підприємницьку або іншу діяльність протягом не менш ніж 26 календарних тижнів та сплачували страхові внески і (або) єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, допомога з безробіття визначається у відсотках до їх середньої заробітної плати (доходу) або середнього грошового забезпечення залежно від страхового стажу:

- до 2 років страхового стажу — 50%;
- від 2 до 6 років страхового стажу — 55%;
- від 6 до 10 років страхового стажу — 60%;
- понад 10 років страхового стажу — 70%.

Варто пам'ятати! Залежно від тривалості безробіття допомога з безробіття зменшується і виплачується у відсотках до визначеного розміру:

- перші 90 календарних днів — 100%;
- протягом наступних 90 календарних днів — 80%;
- надалі — 70%.



РОЗДІЛ ІІІ. **ЯК ЕФЕКТИВНО ЗАХИСТИТИ** **СВОЇ ПРАВА**

Правосудие — это справедливость в действии.
Жозеф Жубер

ЗАХИЩАЄМО ПРАВО ВЛАСНОСТІ В СУДІ

Право власності полягає в тому, що власник за своїм розсудом володіє, користується й розпоряджається належним йому майном. У випадку, якщо ваше право власності порушується чи створюються перешкоди в його реалізації, необхідно задіяти досудові способи врегулювання ситуації (заявити вимоги про припинення чи усунення порушення, звернутися до правоохоронних органів тощо). З іншої сторони, можна не використовувати механізми досудового врегулювання конфлікту, а відразу звернутися до суду за захистом своїх прав. Часто саме невідкладне звернення до суду дає змогу реально захистити своє право власності.

Відповідно до ст. 3 ЦПК України, кожна особа має право звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів. Право особи на звернення до суду, за захистом її прав, свобод та інтересів є **одним із найважливіших прав**, гарантованих Конституцією України. Згідно статті 386 Цивільного кодексу України в нашій державі забезпечується **рівний захист прав** усіх суб'єктів права власності.

Цивільне законодавство передбачає **чотири основних способи захисту права власності** в судовому порядку:

- звернення до суду із позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння;
- звернення до суду із позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання своїм майном;
- звернення до суду із позовом про визнання права власності на майно;
- звернення до суду із позовом про визнання незаконним акта, що порушує право власності.

Зупинимося більш детально на кожному з цих способів, деякі з них ілюструємо судовою практикою.

Звернення до суду із позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння.

Відповідно до статті 387 Цивільного кодексу України, власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно заволоділа ним. Тобто, у разі, якщо стороння особа незаконно заволоділа вашим майном та незаконно його утримує у себе, Ви, як власник майна, вправі звернутися до суду з позовом про витребування цього майна (такий позов правники називають віндикаційним). Відповідачем у такій справі буде особа, яка незаконно володіє вашим майном.

Увага! Цей позов може бути поданий лише щодо майна, яке має індивідуальні ознаки. Наприклад, витребувати в судовому порядку можна домашню тварину, транспортний засіб, меблі тощо, оскільки це майно можна ідентифікувати серед іншого майна. Однак, не можна, витребувати зерно, інші сипучі матеріали, рідини тощо, які зберігаються разом з аналогічним майном у відповідача.

Для пред'явлення віндикаційного позову необхідно, щоб це майно збереглося. Якщо майно вже знищено, перероблено чи спожито, право власності на нього припиняється. У цьому разі власник має право лише на захист своїх майнових інтересів, зокрема, за допомогою позову відшкодування.

Необхідно пам'ятати! За загальним правилом, витребувати майно з чужого незаконного володіння можливо лише в недобросовісного набувача, тобто особи яка знала або могла знати, що вона володіє майном незаконно.

Витребування майна у добросовісного набувача допускається лише, якщо це майно:

- було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння;
- було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння;
- вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

СУДОВА ПРАКТИКА

07 березня 2012 року Любашівський районний суд Одеської області розглянув у відкритому судовому засіданні в залі суду в смт Любашівка цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до Фермерського господарства «Рута» про витребування майна з чужого незаконного володіння. Позивач — ОСОБА_1 звернувся до Любашівського районного суду із позовом до Фермерського господарства «Рута» про витребування майна з чужого незаконного володіння. В позовній заяві позивач вказав, що у приватній власності має земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 3,39 гектарів на території Бобрицької сільської ради. Відповідач безпідставно користується його земельною ділянкою, хоча договір оренди земельної ділянки між ними не укладений. Тому позивач ОСОБА_1 просив суд, витребувати із чужого незаконного володіння ФГ «Рута» земельну ділянку площею 3,39 гектарів, яка належить йому на праві приватної власності та передати йому. Представник відповідача в судовому засіданні позов не визнав, вказуючи на те, що між ФГ «Рута» та ОСОБА_1 укладений договір оренди земельної ділянки. В подальшому заперечив проти позову, вказуючи на те, що він не користується земельною ділянкою ОСОБА_1. Заслухавши пояснення сторін, дослідивши матеріали справи, суд приходить до висновку, що позов обґрунтований та підлягає задоволенню виходячи із наступного. Згідно ст. 387 ЦК України, власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. В судовому засіданні встановлено, що позивач ОСОБА_1 має право власності на земельну ділянку площею 3,39 га, яка розташована на території Бобрицької сільської ради Любашівського району Одеської області, що підтверджено державним актом ЯА № 092314 від 12.10.2005 року. Як вбачається із довідки Бобрицької сільської ради Любашівського району Одеської області № 378 від 06 березня 2012 року земельну ділянку, яка належить ОСОБА_1 згідно державного акту ЯА № 092314, обробляє ФГ «Рута». Положенням ст. 125 ч.2 ЗК України передбачено, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Згідно ст.ст.14, 20 Закону України „Про оренду землі» № 1211-IV в ре-

дакції від 19.12.2006 року передбачено, що договір оренди землі укладається у письмовій формі. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України. Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом. п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України №2073 від 25 грудня 1998 року «Порядок державної реєстрації договорів оренди землі» передбачено, що ... державна реєстрація договорів оренди є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення або припинення права оренди земельних ділянок...». Згідно листа відділу Держкомзему в Любашівському районі від 02.03.2012 року договір оренди землі між ОСОБА_1 та ФГ «Рута» не зареєстрований. В договорі оренди землі від 01.03.2011 року, який до суду надав відповідач, відсутня відмітка про його реєстрацію у відділі Держкомзему в Любашівському районі Одеської області. Положенням ст. 640 ч. 3 ЦК України передбачено, що договір, який підлягає ... державній реєстрації, є укладеним з моменту його... державної реєстрації. З огляду на зазначене, суд приходиться до висновку, що договір оренди землі, між сторонами не є укладеним, тому і не створює для них прав та обов'язків, зокрема відповідач не набув права оренди земельної ділянки, яка належить позивачу. Згідно ст. 1212 ч.1, 3 ЦК України, особа, яка набула майно без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Положення цієї глави застосовуються також до вимог про витребування майна власником із чужого незаконного володіння. Згідно ст. 1213 ч.1 ЦК України, набувач зобов'язаний повернути потерпілому безпідставно набуте майно в натурі. Враховуючи те, що відповідач не має правових підстав для користування земельною ділянкою, яка належить ОСОБА_1, тому суд приходиться до висновку, суд вирішив позов ОСОБА_1 до Фермерського господарства «Рута» про витребування майна з чужого незаконного володіння — задовольнити.

Звернення до суду із позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном.

Відповідно до статті 391 Цивільного кодексу України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Такий позов пред'являється у випадках, коли власник має свою річ у володінні, але дії інших осіб перешкоджають йому вільно її використовувати або розпоряджатися нею. Відповідачем за цим позовом є особа, яка перешкоджає власнику вільно користуватись та розпоряджатись майном.

Увага! Такий позов може бути поданий лише щодо майна, яке має індивідуальні ознаки. Найчастіше ці позови подаються для усунення перешкод в користуванні житловими будинками, квартирами чи земельними ділянками.

Наприклад, коли інші особи зводять споруди, саджають дерева, чим унеможливають підходи і під'їзд до будинку власника, спричиняють зсуви і обвали; одноособово займають приміщення, що мають перебувати у спільному користуванні всіх співвласників; здійснюють ремонт своєї квартири чи частини будинку таким чином, що це спричиняє перешкоди чи небезпеку для проживання інших співвласників. Також цей позов може бути поданий до осіб, які самовільно займають нежилі чи жилі приміщення власника тощо.

СУДОВА ПРАКТИКА

05 січня 2012 року Берегівський районний суд Закарпатської області розглянув у відкритому судовому засіданні у м. Берегово цивільну справу за позовом ОСОБА_1 в інтересах неповнолітнього сина ОСОБА_2 до ОСОБА_3, про усунення перешкод в користуванні жилим будинком шляхом виселення. Позивачка звернулася до суду із позовом до ОСОБА_3 про усунення перешкод в користуванні жилим будинком шляхом виселення, зазначивши, що на підставі договору дарування будинковолодіння від 30.12.2006 року сину ОСОБА_2 належить на праві власності будинок в АДРЕСА_1 з надвірними господарськими спорудами. Згідно даного договору встановлено обов'язок надання ОСОБА_1 в пожиттєве користування двох кімнат площею 40 квадратних метрів. ОСОБА_3 без дозволу власника вселився в будинок, створив перешкоди користуватися ним власнику ОСОБА_2 та ОСОБА_1. На прохання виїхати з будинку та усунути перешкоди відповідач відмовив погрозами та створив конфліктну ситуацію, у зв'язку з чим позивачка з сином ОСОБА_2 були вимушені покинути будинок та проживати в найманій квартирі. Відповідно до вимог ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження майном. Позивачка вважає, що оскільки житловий будинок АДРЕСА_1 належить ОСОБА_2 на підставі свідоцтва про право власності, останній має право звернутися з даним позовом про усунення перешкод в користуванні жилим будинком шляхом вселення, зобов'язання відповідача в подальшому не чинити перешкод в користуванні майном та виселитися. Перевіривши матеріали справи, з'ясувавши повно і всебічно обставини, на які позивачка посилалася, як на підставу своїх вимог, оцінивши докази на ствердження цих обставин в їх сукупності, суд вважає позов задовольнити, виходячи з наступного. Власником будинку АДРЕСА_1 являється позивач ОСОБА_2, що підтверджується свідоцтвом про право власності. Судом встановлено, що ОСОБА_3 без дозволу власника вселився в будинок, створив перешкоди користуватися ним власнику ОСОБА_2 та ОСОБА_1. Відповідно до ст. 386 ч.2 Цивільного кодексу України, власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню. Суд вважає доведеним факт перешкоджання відповідачем позивачу у користуванні будинком. Враховуючи, що відповідач самовільно вселився в будинок та перешкоджає власнику вільно користуватися та розпоряджатися майном, то позовні вимоги підлягають задоволенню. На підставі наведеного та керуючись ст. ст. 319, 321, 391 ЦК України, ст. ст. 98, 150 ЖК України, ст. ст. 10, 11, 60, 159, 212, 214, 215, 224-226, 232 ЦПК України, суд вирішив — позов задовольнити. Зобов'язати ОСОБА_3 усунути перешкоди в користуванні майном будинку в АДРЕСА_1, шляхом виселення ОСОБА_3.

Звернення до суду із позовом про визнання права власності на майно.

Стаття 392 Цивільного кодексу України надає право власнику майна звернутися до суду з таким позовом у наступних випадках:

- якщо це право оспорується або не визнається іншою особою;
- у разі втрати документа, який засвідчує право власності.

Як правило, такі позови подаються у разі відмови нотаріусом оформити спадщину через відсутність документів, у разі відмови відповідних органів у видачі державних актів на право власності на земельну ділянку, різноманітних свідоцтв про право власності тощо. Відповідачами у таких справах виступають органи влади (міська, сільська, селищна рада, райдержадміністрація тощо), або інші особи, які оспорюють чи не визнають право власності.

СУДОВА ПРАКТИКА

23.12.2011 року Гощанський районний суд Рівненської області розглянув у відкритому судовому засіданні в смт. Гоща справу за позовом ОСОБА_1 до майнової комісії ПОП «Дружба» Гощанського району та ОСОБА_3 сільської ради Гощанського району про визнання права власності на майно. ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом про визнання права власності на нерухоме майно — на будівлю контори КСП «Дружба», яка знаходиться в с. Бочаниця Гощанського району Рівненської області по вулиці В.Клімчука, 2 б. Позивач посилається на те, що 25 листопада 2005 року рішенням комісії з організації вирішення майнових питань співвласників КСП «Дружба» Гощанського району йому було надано дозвіл на викуп у співвласників майнових паїв колишнього КСП «Дружба» нерухомого майна — будівлі контори колективного сільськогосподарського підприємства, що знаходиться в с. Бочаниця по вул. В.Клімчука, 2 б Гощанського району Рівненської області. Це майно належало співвласникам членам колишнього колективного господарства на праві спільної часткової власності і було отримано ними в ході проведення розпаювання майна колишнього КСП «Дружба» Гощанського району. Ним було повністю проведено оплату за придбане майно та фактично отримано майно по накладній № 101 від 21 січня 2006 року. На даний час оформити право власності на нерухоме майно не може, оскільки на момент відчуження майна у співвласників колишнього КСП «Дружба» були відсутні правовстановлюючі документи на вказане майно. Заслухавши пояснення позивача, його представника, оцінюючи докази, досліджені в судовому засіданні, суд рахує, що позов підлягає задоволенню. Стаття 392 ЦК України передбачає, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою. З виписки із протоколу № 12 засідання комісії з організації вирішення майнових питань співвласників колишнього КСП «Дружба» від 25 листопада 2005 року вбачається, що на засіданні комісії було вирішено дати дозвіл на продаж будівлі контори, яка була передана у власність співвласникам майнових паїв, для ОСОБА_1 — позивача по справі. 21 січня 2006 року будівля контори колгоспу була передана позивачеві згідно накладної № 101. За придбане майно позивач заплатив співвласникам майна визначену суму коштів — 8000 грн., які були розподілені між співвласниками, що підтверджується відомістю на видачу грошей. Оформити договір купівлі-продажу нерухомого майна в нотаріальній конторі сторони не можуть по причині відсутності правовстановлюючих документів на вказане майно у самого господарства на час проведення розпаювання майна, а відповідно і у співвласників майнових паїв. Зареєструвати право власності на будівлю в БТІ позивач також не може по причині відсутності документів, що посвідчують його право на майно. Керуючись ст.ст. 10, 60, 212, 213 ЦПК України, в силу ст. 392 ЦК України суд вирішив позов ОСОБА_1 до майнової комісії ПОП «Дружба» Гощанського району та ОСОБА_3 сільської ради Гощанського району про визнання права власності на майно задовольнити. Визнати за ОСОБА_1 право власності на будівлю контори, що знаходиться в с. Бочаниця по вул. В.Клімчука 2-б (два б) Гощанського району Рівненської області.

Звернення до суду із позовом про визнання незаконним правового акта, що порушує право власності.

Відповідно до статті 393 Цивільного кодексу України, незаконним є правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законowi і порушує права власника, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується. В такому випадку ви вправі вимагати відновлення того становища, яке існувало до видання цього акта, або вимагати відшкодування шкоди. Такий позов, наприклад, може подати власник у разі прийняття рішень відповідними органами про надання різноманітних дозволів, про виділення земельних ділянок чи іншого майна тощо. Відповідачем у такій справі виступає орган влади, який прийняв незаконне рішення.

ПЛАТИМО СУДОВИЙ ЗБІР ПО-НОВОМУ

З 1 листопада 2011 року набрав чинності Закон України «Про судовий збір», відповідно до якого судовий збір став універсальним платежем, який справляється при зверненні до суду (витрати на інформаційно-технічне забезпечення розгляду справи сплаті не підлягають). До нових правил сплати судового збору слід підходити з розумінням, оскільки саме вони мають забезпечити швидше й ефективніше правосуддя. Разом з тим, потрібно бути уважними і не перераховувати кошти за старими правилами, оскільки суду не залишиться нічого іншого, окрім як повернути Вам документи.

За загальним правилом судовий збір сплачується при зверненні до суду із позовними заявами та іншими заявами, передбаченими процесуальним законодавством, апеляційними, касаційними скаргами, заявами про перегляд судового рішення у зв'язку з нововиявленими обставинами, заявами про скасування рішення третейського суду, заявами про видачу виконавчого документа на примусове виконання рішення третейського суду, заявами про перегляд судових рішень Верховним Судом України, а також за видачу судами документів.

Судовий збір не справляється лише за подання таких заяв:

- заяви про перегляд Верховним Судом України судового рішення у разі встановлення міжнародною судовою установою, юрисдикція якої визнана Україною, порушення Україною міжнародних зобов'язань при вирішенні справи;
- заяви про скасування судового наказу;
- заяви про зміну чи встановлення способу, порядку і строку виконання судового рішення;
- заяви про поворот виконання судового рішення;
- заяви про винесення додаткового судового рішення;
- заяви про розірвання шлюбу з особою, визнаною в установленому законом порядку безвісно відсутньою або не дієздатною, або з особою, засудженою до позбавлення волі на строк не менше як три роки;
- заяви про встановлення факту каліцтва, якщо це необхідно для призначення пенсії або одержання допомоги за загальнообов'язковим державним соціальним страхуванням;
- заяви про встановлення факту смерті особи, яка пропала безвісти за обставин, що загрожували їй смертю або дають підстави вважати її загиблою від певного нещасного випадку внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру;
- заяви про обмеження цивільної дієздатності фізичної особи, визнання фізичної особи недієздатною та поновлення цивільної дієздатності фізичної особи;
- заяви про надання неповнолітній особі повної цивільної дієздатності;

- заяви про надання особі психіатричної допомоги в примусовому порядку;
- заяви про обов'язкову госпіталізацію до протитуберкульозного закладу;
- позовної заяви про відшкодування шкоди, заподіяної особі незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їх посадовою або службовою особою, а так само незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів дізнання, досудового слідства, прокуратури або суду;
- заяви про захист прав малолітніх чи неповнолітніх осіб у разі, якщо представництво їх інтересів у суді відповідно до закону або міжнародного договору, згоду на обов'язковість якого надано Верховною Радою України, здійснюють Міністерство юстиції України та/або органи опіки та піклування або служби у справах дітей.

Слід пам'ятати, що новим Законом України «Про судовий збір» передбачені пільги щодо сплати судового збору. Зокрема, від його сплати звільняються:

- **позивачі** за подання позовів про стягнення заробітної плати, поновлення на роботі та за іншими вимогами, що випливають із трудових правовідносин;
- **позивачі** за подання позовів про відшкодування шкоди, заподіяної каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я, а також смертю фізичної особи;
- **позивачі** за подання позовів про стягнення аліментів;
- **позивачі** за подання позовів щодо спорів, пов'язаних з виплатою компенсації, поверненням майна, або у разі позовів щодо спорів, пов'язаних з відшкодуванням його вартості громадянам, реабілітованим відповідно до Закону України «Про реабілітацію жертв політичних репресій на Україні»;
- **особи, які страждають на психічні розлади, та їх представники** у разі подання позовів щодо захисту прав і законних інтересів особи під час надання психіатричної допомоги;
- **позивачі** за подання позовів про відшкодування матеріальних збитків, завданих внаслідок вчинення злочину;
- **інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;**
- **інваліди I та II груп, законні представники дітей-інвалідів і недієздатних інвалідів I та II груп;**
- **громадяни, віднесені до 1 та 2 категорій постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;**
- **позивачі** за подання позовів про уточнення списку виборців;
- **військовослужбовці, військовозобов'язані та резервісти, які призвані на навчальні (або перевірочні) та спеціальні збори і проходять службу у військовому резерві, за подання позовів, пов'язаних з виконанням військового обов'язку;**

- **позивачі** за подання позовів про відшкодування збитків, завданих внаслідок неповернення у строки, передбачені договорами або установчими документами, грошових та майнових внесків, залучених до акціонерних товариств, банків, кредитних установ, довірчих товариств та інших юридичних осіб, які залучають кошти та майно громадян;
- **споживачі** за позовами, що пов'язані з порушенням їхніх прав.

Ставки (розміри) судового збору:

За подання до суду загальної юрисдикції в порядку, встановленому Цивільним процесуальним кодексом України:

- позовної заяви майнового характеру — 1 відсоток ціни позову, але не менше 0,2 розміру мінімальної заробітної плати та не більше 3 розмірів мінімальної заробітної плати;
- позовної заяви немайнового характеру — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- позовної заяви про розірвання шлюбу — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати,
- позовної заяви про поділ майна при розірванні шлюбу — 1 відсоток ціни позову, але не менше 0,2 розміру мінімальної заробітної плати та не більше 3 розмірів мінімальної заробітної плати;
- заяви про видачу судового наказу — 50 відсотків ставки, що визначається з оспорюваної суми у разі звернення до суду з позовом у порядку позовного провадження;
- заяви у справах окремого провадження — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- позовної заяви про захист честі та гідності фізичної особи, ділової репутації фізичної або юридичної особи, якщо це позовна заява немайнового характеру — 0,2 розміру мінімальної заробітної плати, якщо це позовна заява про відшкодування моральної шкоди — 1 відсоток ціни позову, але не менше 0,2 розміру мінімальної заробітної плати та не більше 3 розмірів мінімальної заробітної плати;
- заяви про перегляд заочного рішення — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- апеляційної скарги на рішення суду, заяви про приєднання до апеляційної скарги на рішення суду — 50 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, іншої заяви і скарги, а у разі подання позовної заяви майнового характеру — 50 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;
- касаційної скарги на рішення суду, заяви про приєднання до касаційної скарги на рішення суду — 70 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, іншої заяви і скарги, а у разі подання позовної заяви майнового характеру — 70 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;

- заяви про перегляд судового рішення у зв'язку з нововиявленими обставинами — 50 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, іншої заяви і скарги, а у разі подання позовної заяви майнового характеру — 50 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;
- заяви про перегляд судових рішень Верховним Судом України — 70 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, іншої заяви і скарги, а у разі подання позовної заяви майнового характеру — 70 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;
- апеляційної скарги на судовий наказ — 50 відсотків ставки, що підлягає сплаті за подання заяви про видачу судового наказу в наказному провадженні;
- заяви про забезпечення доказів або позову — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- апеляційної і касаційної скарги на ухвалу суду, заяви про приєднання до апеляційної чи касаційної скарги на ухвалу суду — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- заяви про скасування рішення третейського суду — 0,5 розміру мінімальної заробітної плати;
- заяви про видачу виконавчого листа на примусове виконання рішення третейського суду — 0,2 розміру мінімальної заробітної плати;
- заяви про видачу виконавчого документа на підставі рішення іноземного суду — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;

За подання до адміністративного суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України:

- адміністративного позову майнового характеру — 1 відсоток розміру майнових вимог, але не менше 0,1 розміру мінімальної заробітної плати та не більше 2 розмірів мінімальних заробітних плат,
- адміністративного позову немайнового характеру — 0,03 розміру мінімальної заробітної плати;
- апеляційної скарги на рішення суду, заяви про приєднання до апеляційної скарги на рішення суду — 50 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, а у разі подання заяви майнового характеру — 50 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;
- касаційної скарги на рішення суду, заяви про приєднання до касаційної скарги на рішення суду — 70 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, а у разі подання позовної заяви майнового характеру — 70 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;
- заяви про перегляд судового рішення у зв'язку з нововиявленими обставинами — 50 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, а у разі по-

дання заяви майнового характеру — 50 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;

- заяви про перегляд судових рішень Верховним Судом України — 70 відсотків ставки, що підлягає сплаті при поданні позовної заяви, а у разі подання позовної заяви майнового характеру — 70 відсотків ставки, обчисленої виходячи з оспорюваної суми;
- апеляційної і касаційної скарги на ухвалу суду, заяви про приєднання до апеляційної чи касаційної скарги на ухвалу суду — 0,05 розміру мінімальної заробітної плати;
- заяви про забезпечення доказів або позову — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;
- заяви про видачу виконавчого документа на підставі рішення іноземного суду — 0,1 розміру мінімальної заробітної плати;

За видачу судами документів:

- за повторну видачу копії судового рішення — 1 гривня за кожний аркуш копії;
- за видачу дубліката судового наказу та виконавчого листа — 3 гривні;
- за роздрукування технічного запису судового засідання — 5 гривень за кожен аркуш тексту на папері формату А4
- за видачу в електронному вигляді копії технічного запису судового засідання — 15 гривень.
- за виготовлення копії судового рішення у разі, якщо особа, яка не бере (не брала) участі у справі, якщо судові рішення безпосередньо стосуються її прав, свобод, інтересів чи обов'язків, звертається до апарату відповідного суду з письмовою заявою про виготовлення такої копії згідно із Законом України «Про доступ до судових рішень».

Увага! Розмір судового збору прив'язаний до мінімальної зарплатні і визначається самостійно.

Говорячи про ставки судового збору, слід звернути увагу на те, що, на відміну від декрету «Про державне мито», де розміри ставок визначалися виходячи з неоподаткованого мінімуму доходів громадян (який ще з 1995 року й донині встановлено на рівні 17 грн.), новий закон визначає ставки у фіксованому розмірі та відсотковому співвідношенні до ціни позову, виходячи з розміру мінімальної заробітної плати.

Майте на увазі! Розмір мінімальної заробітної плати впродовж року змінюється, однак для визначення ставки судового збору застосовується мінімальна заробітна плата, встановлена на 1 січня поточного року. Так, у 2012 році цей розмір становить 1073 грн.

Для **самостійного визначення ставки судового збору** (або хоча б його мінімального та максимального розміру) можна скористатись таким алгоритмом:

Крок 1. Перевіряємо, чи не відноситься наша заява до числа заяв, з яких судовий збір не справляється? Наприклад, заява про скасування судового наказу, заява про поворот виконання судового рішення тощо (вичерпний перелік таких заяв наведений вище).

Крок 2. Перевіряємо, чи маємо ми право на пільги щодо сплати судового збору? Наприклад, подається позов про стягнення заборгованості по заробітній платі, або позивач є інвалідом I чи II групи тощо.

Крок 3. Якщо відповідь на два попередні питання «ні», визначаємо ставку судового збору за категорією справи, попередньо встановивши розмір мінімальної заробітної плати станом на 1 січня поточного року. Наприклад, подається позовна заява немайнового характеру до суду загальної юрисдикції. В такому разі розмір судового збору становитиме 0,1 розміру мінімальної заробітної плати. Мінімальна заробітна плата встановлюється законами України Про Державний бюджет України на відповідний рік.

ВИКОНАННЯ СУДОВИХ РІШЕНЬ

Виконання рішення суду є невід'ємною частиною права на справедливий суд. Судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання — добровільно або примусово. На жаль, у нас досить рідко рішення суду виконуються добровільно, тому навіть якщо рішення суду і на вашу користь, необхідно ще й домогтися його виконання і забрати присуджене. Яким чином це зробити в цивільних справах, мова йде в цій консультації.

Виконання рішення суду чи судового наказу в цивільній справі здійснюється відповідно до Закону «Про виконавче провадження» від 21 квітня 1999 року, Інструкції Міністерства юстиції «Про проведення виконавчих дій» від 15 грудня 1999 року та інших правових актів.

Необхідно пам'ятати! Оголошення судом рішення на вашу користь не веде одразу до його виконання. Для його виконання Ви маєте запустити механізм судового виконання рішення через виконавчий документ і державного виконавця. Примусове виконання судових рішень, викладених у виконавчих документах, здійснюється Державною виконавчою службою, яка входить до системи органів Міністерства юстиції України.

Для виконання рішення суду чи судового наказу Вам (стягувачу) потрібно отримати в суді **виконавчий лист** і звернутися до відповідної Державної виконавчої служби протягом одного року з наступного дня після набрання рішенням законної сили.

Крок 1. Направлення документів до виконавчої служби.

Одержавши на руки ухвалу суду, або виконавчий лист, на підставі рішення суду, рішення третейського суду або виконавчий напис нотаріуса, Ви повинні направити його, разом із заявою про відкриття виконавчого провадження, **до органу виконавчої служби** за місцем знаходження боржника або його майна. Зробіть це особисто або рекомендованим листом з повідомленням про вручення. Обов'язково збережіть у себе копію документа, поданого до виконання, копію заяви про прийняття виконавчого документа до виконання та копію квитанції про відправлення поштового повідомлення.

Відповідно до Закону України «Про виконавче провадження», державною виконавчою службою підлягають виконанню, зокрема, такі виконавчі документи:

- виконавчі листи, що видаються судами, та накази господарських судів, у тому числі на підставі рішень третейського суду;

- ухвали, постанови судів у цивільних, господарських, адміністративних та кримінальних справах у випадках, передбачених законом;
- судові накази;
- виконавчі написи нотаріусів;
- посвідчення комісій по трудових спорах, що видаються на підставі відповідних рішень цих комісій;
- постанови органів (посадових осіб), уповноважених розглядати справи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених законом;
- постанови державного виконавця про стягнення виконавчого збору, витрат на проведення виконавчих дій та накладення штрафу;
- рішення Європейського суду з прав людини з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини».

Крок 2. Прийняття рішення виконавчою службою та проведення виконавчих дій.

Державний виконавець в 3-денний термін з моменту отримання виконавчого документа ухвалює рішення і **вносить постанову** — про відкриття або про відмову у відкритті виконавчого провадження. Постанова може бути оскаржена у 10-денний строк начальнику відповідного відділу Державної виконавчої служби або в суд.

У постанові про відкриття виконавчого провадження виконавець встановлює **строк для добровільного виконання рішення** боржникові, який не може бути більше 7 днів, а відносно рішень про виселення — більше 15 днів.

Державний виконавець зобов'язаний **провести виконавчі дії** по виконанню рішення протягом шести місяців з дня винесення постанови про відкриття виконавчого провадження, а по виконанню рішення немайнового характеру — у двомісячний строк.

Крок 3. Контроль за виконанням рішення суду.

З метою своєчасного і повного виконання рішень майнового характеру рекомендуємо вимагати від виконавця **проведення наступних дій**:

- направлення виконавцем запитів:

- до державної податкової інспекції — визначення розміру доходів боржника і місце його працевлаштування, чи є боржник суб'єктом підприємницької діяльності, інформація про його розрахункові рахунки;
- до відділу державної реєстрації, або до державного реєстратора держадміністрації — чи є боржник суб'єктом підприємницької діяльності, які види його діяльності і місце реєстрації;

- в ДАІ, службу державного технічного нагляду і Бюро технічної реєстрації — виявлення зареєстрованого за боржником автотранспорту, сільськогосподарської техніки і нерухомості;
 - до органів місцевого самоврядування — чи мало місце виділення земельної ділянки, видачу дозволу на проведення підприємницької діяльності;
 - запит до органів реєстрації актів цивільного стану громадян — визначення шлюбних зв'язків, з метою, в подальшому, виявлення і звернення стягнення на спільне майно подружжя;
 - до обласного адресного бюро при УМВС — щодо адреси реєстрації боржника;
 - запит до органів Пенсійного фонду і Центру зайнятості — про перебування боржника на обліку.
- направлення до всіх банківських і фінансових установ Вашого міста постанов про арешт грошових коштів боржника.
- направлення письмових викликів боржника до органу виконавчої служби для надання пояснень, а у випадку ігнорування ним вимог виконавця — накладення на нього штрафних санкцій і винесення постанови про примусовий привід боржника органами УМВС.

Увага! В рамках виконання рішення суду, радимо Вам здійснити наступні дії:

- якщо у Вас є можливість, то самостійно, рекомендованим листом з повідомленням, відправте боржнику постанову про відкриття провадження — на практиці, якщо боржник не буде повідомлений, це створює потенційну можливість оскарження дій виконавця і затягування виконання рішення;
- якщо Ваше рішення стосується стягнення грошових коштів, рекомендуємо в заяві про відкриття виконавчого провадження просити накласти арешт і заборону на відчуження всього майна боржника, — це може забезпечити Вас від продажу боржником свого майна впродовж добровільного терміну на виконання рішення суду і надалі;
- по можливості приймайте участь у виконавчих діях, пов'язаних з перевіркою майнового стану боржника, проведенні його опису і арешту, також не відмовляйтеся приймати арештоване майно на відповідальне зберігання, — це допоможе уникнути спокуси виконавця «щось не помітити», і зберегти цілісність майна, на яке звертатиметься стягнення;
- щомісячно направляйте державному виконавцю письмові запити про хід виконання рішення і проведення виконавчих дій;
- досить часто ефективним засобом є особиста бесіда з виконавцем у його приймальний день.

Ви повинні знати, що **в першу чергу стягнення звертається** на грошові кошти, які належать боржнику — готівка або в банківських і фінансових установах, потім — на рухоме майно — меблі, побутова техніка, автотранспорт, потім — на нежитлове нерухоме майно, і лише в останню чергу — на житло.

Пам'ятайте! Будь-яке виявлене майно боржника повинне бути негайно арештовано, у разі, якщо розмір заборгованості і вартість цього майна співвідносяться.

Невиконання судового рішення полягає у нежитті службовою особою, до якої звернуто виконання, виконавчого документу та не вжиття передбачених законом заходів щодо його виконання. Невиконання може виражатися у прямій відмові виконати судові рішення або в ухиленні від його виконання.

Якщо Ви не задоволені роботою державного виконавця, Ви маєте право **скаржитися** на його дії чи бездіяльність безпосередньому начальнику, обласному керівництву, в Міністерство юстиції (скарга обов'язково оформлюється письмово), або одразу до суду.

За невиконання законних вимог державного виконавця винні особи несуть адміністративну відповідальність. За умисне невиконання службовою особою судового рішення винні особи можуть притягатися до кримінальної відповідальності.

Виконавче провадження підлягає **закінченню** у випадках:

- визнання відмови стягувача від примусового виконання рішення суду;
- визнання судом мирової угоди між стягувачем і боржником про закінчення виконавчого провадження;
- смерті або оголошення померлим стягувача чи боржника, визнання безвісно відсутнім боржника або стягувача, ліквідації юридичної особи — сторони виконавчого провадження, якщо виконання їх обов'язків чи вимог у виконавчому провадженні не допускає правонаступництва;
- скасування рішення суду або іншого органу (посадової особи), яке підлягало виконанню на підставі виконавчого документа, або визнання судом виконавчого документа таким, що не підлягає виконанню;
- письмової відмови стягувача від одержання предметів, вилучених у боржника при виконанні рішення про передачу їх стягувачеві, або знищення речі, яка мала бути передана стягувачеві в натурі;
- закінчення передбаченого законом строку для даного виду стягнення;
- передачі виконавчого документа ліквідаційній комісії у разі ліквідації боржника — юридичної особи або арбітражному керуючому у разі визнання боржника банкрутом;

- фактичного повного виконання рішення згідно з виконавчим документом;
- повернення виконавчого документа без виконання на вимогу суду або іншого органу (посадової особи), які видали виконавчий документ, або на письмову вимогу стягувача;
- направлення виконавчого документа за належністю до іншого відділу державної виконавчої служби;
- повернення виконавчого документа до суду чи іншого органу (посадової особи), які видали виконавчий документ;
- якщо рішення фактично виконане, під час виконання рішення Європейського суду з прав людини.

ЩО ЗМІНИЛОСЯ В АНТИКОРУПЦІЙНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

В Україні з 1 липня 2011 року набрав чинності Закон України «Про засади запобігання і протидії корупції». Одночасно з ним введені в дію Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за корупційні правопорушення» та нова Декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру. Основною метою прийняття нових антикорупційних нормативно-правових актів у галузі боротьби з корупцією є створення дієвої системи запобігання і протидії корупції, виявлення та подолання її передумов і наслідків, викриття корупційних правопорушень та встановлення жорстких норм щодо відповідальності винних у вчиненні корупційних дій.

В Законі «Про засади запобігання і протидії корупції» дано визначення таким поняттям як «близькі особи», «конфлікт інтересів», «корупційне правопорушення», «корупція», «безпосереднє підпорядкування», «неправомірна вигода» та «члени сім'ї», чого не було раніше.

Під «корупцією» в Законі розуміється:

- використання особою наданих їй службових повноважень та пов'язаних з цим можливостей з метою одержання неправомірної вигоди або прийняття обіцянки/пропозиції такої вигоди для себе чи інших осіб.
- або відповідно обіцянка/пропозиція чи надання неправомірної вигоди такій особі або на її вимогу іншим фізичним чи юридичним особам з метою схилити цю особу до протиправного використання наданих їй службових повноважень та пов'язаних з цим можливостей.

Корупційне правопорушення — умисне діяння, що містить ознаки корупції, вчинене особою, зазначеною у Законі, за яке законом встановлено кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та дисциплінарну відповідальність.

Близькі особи — подружжя, діти, батьки, рідні брати і сестри, дід, баба, онуки, усиновлювачі, усиновлені, а також інші особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом і мають взаємні права та обов'язки із суб'єктом, зазначеним у Законі.

Конфлікт інтересів — суперечність між особистими інтересами особи та її службовими повноваженнями, наявність якої може вплинути на об'єктивність або неупередженість прийнятих рішень, а також на вчинення чи не вчинення дій під час виконання наданих їй службових повноважень.

Неправомірна вигода — грошові кошти або інше майно, переваги, пільги, послуги, нематеріальні активи, що їх без законних на те підстав обіцяють, пропонують, надають або одержують безоплатно чи за ціною, нижчою за мінімальну ринкову.

Члени сім'ї — особи, які перебувають у шлюбі, їхні діти, особи, які перебувають під опікою і піклуванням, інші особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки, у тому числі особи, які спільно проживають, але не перебувають у шлюбі.

Безпосереднє підпорядкування — відносини прямої організаційної або правової залежності підлеглої особи від її керівника, в тому числі через вирішення (участь у вирішенні) питань прийняття на роботу, звільнення з роботи, застосування заохочень, дисциплінарних стягнень, надання вказівок, доручень, контролю за їх виконанням.

Встановлено 4 кола суб'єктів відповідальності — «потенційних корупціонерів»:

- особи, уповноважені на виконання функцій держави або органів місцевого самоврядування (державні службовці, посадові особи органів місцевого самоврядування, правоохоронці, судді, депутати, працівники патронатних служб тощо);
- особи, які прирівнюються до осіб, уповноважених на виконання функцій держави або органів місцевого самоврядування (посадовці комунальних закладів, які одержують заробітну плату за рахунок державного чи місцевого бюджету, аудитори, нотаріуси, оцінювачі, експерти, арбітражні керуючі, незалежні посередники, члени трудового арбітражу, третейські судді під час надання ними публічних послуг, представники міжнародних організацій тощо);
- особи які постійно або тимчасово обіймають посади, пов'язані з виконанням організаційно-розпорядчих чи адміністративно-господарських обов'язків, або особи, спеціально уповноважені на виконання таких обов'язків у юридичних особах приватного права незалежно від організаційно-правової форми;
- посадові особи юридичних осіб, фізичні особи — у разі одержання від них державними службовцями, або за участю цих осіб іншими особами неправомірної вигоди.

Новим антикорупційним законодавством передбачено ряд суттєвих новел, зокрема:

- Стосовно осіб, що претендують на заняття відповідної посади (дуже широкий перелік, практично — переважна більшість державних службовців) проводиться **спеціальна перевірка**.
- Для осіб, що виконують функції держави або місцевого самоврядування, **встановлено ряд обмежень**, зокрема:

Обмеження роботи за сумісництвом — держслужбовцям забороняється займатися іншою оплачуваною або підприємницькою діяльністю (крім викладацької, наукової

та творчої діяльності, медичної практики, інструкторської та суддівської практики із спорту) безпосередньо або через інших осіб.

Обмеження одержання подарунків — державним службовцям забороняється безпосередньо або через інших осіб одержувати дарунки (пожертви) від юридичних або фізичних осіб: за рішення, дії чи бездіяльність в інтересах дарувальника; якщо особа, яка дарує (здійснює) дарунок (пожертву), перебуває в підпорядкуванні обдарованої особи. Натомість державні службовці, можуть приймати дарунки, які відповідають загально визначеним уявленням про гостинність (до речі — відсутнє законодавче визначення такої гостинності), та пожертви, крім випадків, передбачених частиною першою цієї статті, якщо вартість таких дарунків (пожертв) не перевищує 50 відсотків мінімальної заробітної плати, встановленої на день прийняття дарунка (пожертви), одноразово.

Обмеження роботи близьких осіб в одному державному органі — державні службовці, не можуть мати у безпосередньому підпорядкуванні близьких їм осіб або бути безпосередньо підпорядкованими у зв'язку з виконанням повноважень близьким їм особам.

Разом з тим, обмеження не поширюються на:

- а) народних засідателів і присяжних;
- б) близьких осіб, які безпосередньо підпорядковані один одному у зв'язку з перебуванням кожного з них на виборній посаді;
- в) осіб, які працюють у сільській місцевості, гірських населених пунктах (селища міського типу не віднесені до сільської місцевості);
- г) осіб, які працюють в галузі освіти, науки, культури, охорони здоров'я, фізичної культури та спорту.

Правило «пантуфляжу» — обмеження щодо осіб, які звільнилися з посад або припинили діяльність, пов'язану з виконанням функцій держави, місцевого самоврядування розголошувати або використовувати в інший спосіб у своїх інтересах інформацію, яка стала їм відома у зв'язку з виконанням службових повноважень; представляти інтереси будь-якої особи у справах, в яких іншою стороною є орган, в якому вони працювали.

- Запроваджено **фінансовий контроль**, що зокрема, полягає в необхідності подавати за місце роботи декларацію про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру за минулий рік.

До державних службовців передбачені нові вимоги щодо декларування доходів, зобов'язань та витрат, а також встановлено нову відповідальність за неподання або несвоєчасне подання декларації щодо себе та членів сім'ї, а саме штраф від десяти до двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Свої витрати протягом року державні службовці та посадові особи будуть декларувати з 2012 року у випадку якщо разова витрата (вклад/внесок) по придбанню визначених матеріальних благ у звітному році дорівнюватиме або перевищуватиме 150 тис. гривень.

- **Передбачено необхідність проведення антикорупційної експертизи проектів нормативно-правових актів (обов'язкова для проектів законів України, актів Президента України, інших нормативно-правових актів, що розробляються Кабінетом Міністрів України, міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади). Для адміністрацій як обов'язкова не визначена, але проекти їх актів можуть бути піддані громадській антикорупційній експертизі.**

Новим законодавством передбачається що особи, яких притягнуто до кримінальної або адміністративної відповідальності за корупційні правопорушення, пов'язані з порушенням обмежень, передбачених законом, підлягають звільненню з відповідних посад у **триденний строк** з дня отримання органом державної влади, копії відповідного судового рішення, яке набрало законної сили.

Згідно закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за корупційні правопорушення» визначено 13 нових «корупційних злочинів» та посилена відповідальність за їх вчинення.

Наприклад:

- за отримання хабара до 85 грн. передбачений штраф від 8500 до 12750 грн.;
- за хабар від 85 до 3339 грн. — вже штраф складає від 12750 до 25500 грн. або обмеження волі від 2 до 5 років;
- за хабар від 3400 до 8499 грн. — передбачено позбавлення волі від 5 до 10 років та конфіскація майна;
- за хабар розміром більше 8500 грн. — позбавлення волі від 8 до 12 років та конфіскація майна.

Протидію корупції, як і згідно попереднього законодавства, будуть здійснювати:

- органи прокуратури;
- спеціальні підрозділи по боротьбі з оргзлочинністю МВС України;
- податкова міліція;
- спеціальні підрозділи по боротьбі з корупцією та оргзлочинністю СБУ;
- військова служба правопорядку у ЗСУ.

АЛЬТЕРНАТИВНА ФОРМА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ: МЕДІАЦІЯ

Часто застосування позасудових форм вирішення конфліктів економить сторонам час та гроші, зберігаючи при цьому добрі стосунки. Одним з таких шляхів є медіація — врегулювання суперечок у позасудовому порядку, за участі третьої сторони — медіатора, котрий допомагає сторонам виробити певну угоду щодо суперечки. Саме під час процедури медіації сторони, що беруть участь в конфлікті, самостійно знаходять взаємовигідне рішення, спираючись на власний досвід та знання і уміння медіатора. Вирішення суперечки повністю залежить від волі тих, що сперечаються.

Медіація (від лат. *mediare*— бути посередником) — це одна з технологій врегулювання суперечок у позасудовому порядку, за участі третьої сторони — **медіатора**. Медіатор допомагає сторонам виробити певну угоду щодо суперечки, при цьому сторони повністю контролюють процес ухвалення рішення з врегулювання суперечки і загальні умови.

Спрадавна медіація застосовувалася для вирішення міжнародних, міжетнічних і просто багатосторонніх суперечок. Називалося це по-різному: «посередництво», «клопотання», «пропозиція добрих послуг». Подібні методи вирішення суперечок щодалі частіше використовувалися у тих випадках, коли переговори заходили у безвихідь, а для досягнення успіху треба було змусити сторони, що сперечаються, зрозуміти і прийняти точки зору одна одної.

Нині медіація активно використовується у країнах Європи, США і в Австралії, знаходить дедалі більше прибічників і в Україні.

Сфери застосування медіації:

- комерційні спори;
- сімейні та сусідські спори;
- вирішення земельних питань;
- між- і внутрішньо-корпоративні спори;
- спори у банківській і страховій сферах;
- супровід проектів, реалізація яких зачіпає багато сторін;
- конфлікти на роботі;
- спори, пов'язані з авторським правом та інтелектуальною власністю;
- медіація в освіті;
- міжкультурні конфлікти тощо.

Медіація можлива у ситуаціях, коли:

- основними є не правові претензії, пов'язані з минулим, а майбутні інтереси сторін конфлікту і можливість збереження здорових взаємин у перспективі (після розлучення, у бізнесі тощо);
- йдеться про тривалі, вагомі стосунки (наприклад, якщо внаслідок розлучення можуть постраждати діти або ж конфлікт між діловими партнерами може позначитись на спільній справі);
- конфлікт має сильну емоційну складову, що призводить до псування особистих стосунків (наприклад, розбіжності між акціонерами);
- сторони вважають за краще зберегти повну конфіденційність, а судові процеси, як правило, публічні;
- необхідно виробити загальне рішення, а правова суперечка охоплює (чи може охопити) лише частину проблеми.

Принципи медіації:

Добровільність: процедура медіації є добровільною. Ніхто не може змусити сторони скористатися медіацією, оскільки цей процес заснований на прагненні сторін досягти чесної та справедливої угоди.

Конфіденційність: ніхто не може бути допущений до інформації та письмових матеріалів, зібраних під час переговорів. Медіатор не повинен розголошувати подробиць перебігу і результатів процесу медіації, якщо сторони не дали відповідного дозволу або якщо цього не вимагає закон. Медіатор має право передавати конфіденційну інформацію, отриману від однієї сторони, іншій стороні лише з дозволу першої.

Взаємоповага: медіатор і сторони конфлікту повинні поважати права всіх учасників процесу.

Розподіл відповідальності: відповідальність за ухвалення рішення беруть на себе сторони конфлікту. Медіатор відповідає за процес медіації. Сторони мають рівні права у виборі медіатора.

Переваги медіації:

- Медіація допомагає заощадити час, гроші й емоційні сили учасників конфлікту.
- Обстановка, організація, регламент і зміст процесу визначаються в індивідуальному порядку.
- Медіація орієнтована не так на конфлікт (пошук винних у ситуації, що склалася) або на виграш, як на пошук конструктивного рішення.

- Приватні інтереси учасників конфлікту захищені, оскільки медіація є процесом конфіденційним.
- Завдяки медіації учасники суперечки можуть подивитися на конфлікт з точки зору перспективи, себто спроектувати подальший розвиток подій.
- У разі вирішення суперечки за допомогою медіації досягнуті домовленості, як правило, довговічніші й відповідають реальному стану речей, що не лише сприяє втіленню їх у життя, а й робить їх здійснення обопільно вигідним.

Медіація — процедура добровільна, тож для пошуку оптимального рішення часто достатньо власне бажання його знайти. Що довше триває конфлікт, то міцніше його сторони утверджуються на думці, що іншого варіанту рішення, окрім уже запропонованого, не знайти.

Особливість медіації як технології переговорів полягає в тому, що участь у них беруть самі учасники конфлікту: люди, зацікавлені у вирішенні спору, самі шукають оптимальне рішення. Основне завдання медіатора — так побудувати діалог між сторонами конфлікту, налагодити комунікацію та заохотити учасників суперечки до пошуку рішення, щоб, подолавши внутрішній супротив, вони почали співпрацювати, могли почути одне одного і абстрагуватися від взаємних звинувачень. У такий спосіб кожна зі сторін буде зацікавлена в пошуку такого рішення, котре би задовольнило протилежну сторону.

Для прикладу наведемо можливу сферу застосування такої практики в земельних відносинах.

Відповідно до Земельного кодексу України, власники та користувачі сусідніх земельних ділянок (сусіди) повинні обирати такі способи використання землі, які відповідають цільовому призначенню земельних ділянок та за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдаватиметься найменше клопотів. Нехтування цими приписами призводить до порушення правил добросусідства та конфліктів між сусідами.

Найпоширеніші суперечки та конфлікти між сусідами стосуються спорів за межу, проникнення на сусідську земельну ділянку неприємних запахів, задимлення, затемнення ділянки, гучний шум тощо.

Сусіди можуть порушувати будівельні норми — правила розташування при будівництві житлових будинків, господарських споруд, парканів тощо; землевпорядні норми — норми щодо визначення, розташування, зберігання, знищення межових зна-

ків; санітарні норми — задимлення, затемнення, гучний шум, сприяння проникненню на суміжну земельну ділянку неприємних запахів, нечистот, утворення смітників.

Власники та землекористувачі сусідніх земельних ділянок мають право вимагати припинення діяльності, що ведеться на сусідній земельній ділянці, якщо здійснення такої діяльності може завдавати шкоди здоров'ю людей, тварин, псувати повітря.

Звертаємо увагу, що для підтримки добросусідських стосунків потрібна воля обох сторін! Практика вирішення конфліктів, як правило, полягає в зверненні до сільської ради чи до суду. Однак дуже часто такі дії лише погіршують ситуацію.

МЕЖА.

Власники земельних ділянок не мають права самостійно визначати межі земельної ділянки. Вони зобов'язані робити це лише після отримання згоди власників сусідніх земельних ділянок та письмового дозволу органів місцевого самоврядування. Законодавством встановлено обов'язок для власників сусідніх земельних ділянок сприяти своєму сусідові у встановленні чітких меж, а також відновленні межових знаків, якщо вони зникли, перемістились або стали невидимими.

Увага! Земельні ділянки можуть бути відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом тощо — це називається межева споруда.

Ліквідація межової споруди, що спільно використовується, чи заміна однієї межової споруди на іншу в односторонньому порядку без взаємного погодження сусідів заборонена принаймні доти, доки один із власників зацікавлений в існуванні такої споруди. Разом із тим, земельний закон визначає обов'язок сусідів у таких випадках утримувати межові споруди в належному стані (якщо сусіди є співвласниками такої споруди, то відповідні витрати вони повинні ділити навпіл або ж в інший спосіб, якщо між ними була укладена відповідна угода).

ДЕРЕВА НА МЕЖІ.

Земельний кодекс України встановлює спеціальні правила використання дерев, які ростуть на межі сусідніх земельних ділянок, та їхніх плодів власниками таких ділянок.

По-перше, сусіди мають право використовувати їх у рівних частинах.

По-друге, кожен із сусідів має право вимагати ліквідації дерев, що ростуть на межі, причому витрати на їх знищення розподіляються між сусідами порівну. Такі витра-

ти можуть бути покладені на одного із сусідів, який вимагає ліквідації дерев, у разі, якщо інший сусід відмовляється від свого права на дерева.

По-третє, визначено заборону на ліквідацію дерев (кущів), якщо вони слугують межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Увага! Якщо сусіди не дійшли згоди, дерево може бути зрізане за рішенням відповідної сільської ради.

Діють також такі правила:

- на чю територію падають (потрапляють) плоди з дерев, та особа має право їх використовувати;
- якщо заважають гілки, власник земельної ділянки має право їх спиляти, але тільки ті, що знаходяться на його території;
- якщо корені дерев проникають на земельну ділянку і є перепорою у використанні її за призначенням, їх можна зрізати.

БУДІВНИЦТВО БУДІВЕЛЬ, СПОРУД, ОГОРОДЖЕНЬ.

Відповідно до будівельних правил (норм):

- забудову присадибних земельних ділянок слід здійснювати згідно з проектами, узгодженими місцевими архітектурними та іншими зацікавленими установами;
- будівлі, що споруджені без проекту та з непогодженими відхиленнями від проекту, вважаються об'єктами самовільної забудови.

Зверніть увагу!

1. Відстань від стін будинків з вікнами, що виходять із житлових кімнат, кухонь, веранд та головних входів у будинок, до інших житлових будинків та господарських будівель (без утримання худоби та птахів) має бути не менше 7 м.

2. Відстань від межі суміжної ділянки до стін житлового будинку або господарської споруди повинна бути не менше 1 м. Конструкції будинків та споруд, що виступають, не повинні перетинати меж сусідніх ділянок.

3. Ділянки житлових будинків можуть бути відділені з боку вулиць та сусідніх ділянок огорожами від зовнішньої сторони будівлі та споруди до стовбура дерева на сусідній земельній ділянці — 5 м, від меж сусідньої земельної ділянки до стовбура дерева — 3 м.

4. При виборі місця розташування майданчика або приміщення для смітників повинні бути враховані такі умови: мінімальне віддалення від вікон і дверей житлових будинків і громадських будівель — не менше 20 м; можливість проїзду транспорту для вивезення сміття в будь-яку пору року.

У зв'язку з наступним, рекомендуємо:

- Якщо конфлікт не вирішено, слід звернутись із письмовою заявою до відповідного органу (наприклад, санстанції) та сільської (селищної, міської) ради, отримати їхні висновки щодо порушення прав землевласника. Потім можна звертатись до суду.
- Щоб запобігти конфліктам, варто встановити межові знаки на кордонах вашої земельної ділянки. Це може зробити землевпорядна організація за незначну плату, якщо є згода сусідів та дозвіл сільської ради.
- Дотримуйтеся правил добросусідства, а також будівельних, землевпорядних та санітарних норм.

Як уникнути конфліктів? Головне правило: Ваше ставлення до сусідів має бути таким, яким би Ви хотіли, щоб було їхнє ставлення до Вас. Не вчиняйте дій, що можуть призвести до конфлікту. Судитися та сваритися можна безкінечно та безрезультатно, тож краще через паркан чути привітання й побажання доброго здоров'я!



ДОДАТКИ

Додаток №1. Словник юридичних термінів

Аукціон — конкурентний спосіб продажу майнових паїв, який полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував у ході торгів найвищу ціну.

Апеляційні суди — судові інстанції, що переглядають за апеляціями учасників процесу рішення нижчих судів, які ще не набули законної дії.

Багатодітні матері — матері, які виховують 3 і більше дітей віком до 16 років.

Балансова (залишкова) вартість — первісна вартість об'єкта за вирахуванням його зносу.

Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд — власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Безробітні — працездатні громадяни працездатного віку, які з незалежних від них причин не мають заробітку або інших передбачених чинним законодавством доходів через відсутність відповідної роботи, зареєстровані у державній службі зайнятості, справді шукають роботу та здатні приступити до праці.

Вартість земельної ділянки — еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

Ветерани війни — особи, які брали участь у захисті Батьківщини чи в бойових діях на території інших держав. До ветеранів війни належать: учасники бойових дій, інваліди війни, учасники війни.

Ветерани праці — особи, які сумлінно працювали в народному господарстві, державних установах, організаціях та об'єднаннях громадян, мають трудовий стаж (жінки — 35 років, чоловіки — 40 років), вийшли на пенсію.

Виділ — перехід за розподільчим балансом частини майна, прав та обов'язків юридичної особи до однієї або кількох створюваних нових юридичних осіб.

Виконавець робіт — суб'єкт господарювання, який має ліцензію на провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних робіт.

Виконавче провадження — сукупність дій органів і посадових осіб, визначених законодавством України, що спрямовані на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які провадяться на підставах, в межах повноважень та у спосіб, визначених чинним законодавством.

Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи — документ установлені форми, що засвідчує відповідність (невідповідність) об'єкта державної санітарно-епідеміологічної експертизи медичним вимогам безпеки для здоров'я і життя людини, затверджується відповідним головним державним санітарним лікарем і є обов'язковим для виконання власником об'єкта експертизи.

Витяг з державного реєстру земель — документ, який містить відомості, що надаються з бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Відчуження — продаж, дарування, міна.

Генеральний план населеного пункту — містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Господарство — будь-яке підприємство, будівлі, споруди та, у випадку ферм на відкритому повітрі, будь-яке місце на території країни, де утримуються, розводяться або тимчасово перебувають тварини і яке є об'єктом ветеринарно-санітарного контролю та нагляду.

Господарська діяльність — будь-яка діяльність, у тому числі підприємницька, юридичних осіб, а також фізичних осіб — суб'єктів підприємницької діяльності, пов'язана з виробництвом (виготовленням) продукції, торгівлею, наданням послуг, виконанням робіт.

Грошова оцінка землі — оцінка гектара ріллі в грошовому значенні по кожному господарству району, розрахована Інститутом землеустрою Української академії аграрних наук та затверджена рішенням органу місцевого самоврядування.

Дачний будинок — житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Державне мито — обов'язковий платіж, який справляється на всій території України за вчинення дій в інтересах юридичних і фізичних осіб та за видачу документів, що мають юридичне значення, уповноваженими на те особами відповідно до законодавства України.

Державний земельний кадастр — єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Довіреність — письмове уповноваження, яке видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами, в тому числі й на представництво у суді.

Договір оренди землі — договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Документація із землеустрою — затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Емфітевзис — довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та до-

ходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.

Єдиний державний реєстр юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців — автоматизована система збирання, накопичення, захисту, обліку та надання інформації про юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Житло — приміщення, яке призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини (балкони, веранди, комори тощо).

Житловий будинок — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Загальні збори — зібрання всіх чи частини жителів села (сіл), селища, міста для вирішення питань місцевого значення.

Законні представники — батьки, опікуни, піклувальники даної особи або представники тих установ і організацій, під опікою чи опікуванням яких вона перебуває.

Застрахована особа — найманий працівник, а у випадках, передбачених Законом, також інші особи, на користь яких здійснюється загальнообов'язкове державне соціальне страхування у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням.

Заява (клопотання) — звернення громадян із проханням про сприяння реалізації закріплених Конституцією та чинним законодавством їх прав та інтересів або повідомлення про порушення чинного законодавства чи недоліки в діяльності підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, народних депутатів України, депутатів місцевих рад, посадових осіб, а також висловлення думки щодо поліпшення їх діяльності. Клопотання — письмове звернення з проханням про визнання за особою відповідного статусу, прав чи свобод тощо.

Земельна ділянка — частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. 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. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверх-

нею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Землі сільськогосподарського призначення — землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

Землі житлової та громадської забудови — земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Іпотека — застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи.

Істотні умови договору — умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Кадастровий номер земельної ділянки — параметр просторового індексування у системі кадастрового устрою України, який залишається незмінним протягом усього часу фізичного та юридичного існування земельної ділянки як єдиного цілого.

Колективне сільськогосподарське підприємство — добровільне об'єднання громадян у самостійне підприємство для спільного виробництва сільськогосподарської продукції та товарів і діє на засадах підприємництва та самоврядування.

Кооператив — юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування.

Корупція — використання особою наданих їй службових повноважень та пов'язаних із цим можливостей з метою одержання неправомірної вигоди або прийняття обіцянки/пропозиції такої вигоди для себе чи інших осіб або відповідно обіцянка/пропозиція чи надання неправомірної вигоди особі, або на її вимогу іншим фізичним чи юридичним особам з метою схилити цю особу до протиправного використання наданих їй службових повноважень та пов'язаних із цим можливостей.

Лізинг — господарська діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингодержувачу) на визначений строк майна, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна, за умови сплати лізингодержувачем періодичних лізингових платежів.

Майнове право — права володіння, користування і розпорядження своїм майном.

Майновий пай — частка майна члена підприємства у пайовому фонді, виражена у грошовій формі та у відсотках розміру пайового фонду.

Медіація (англ. mediation — посередництво) — вид альтернативного врегулювання спорів, метод вирішення спорів із залученням посередника (медіатора), який допомагає сторонам конфлікту налагодити процес комунікації і проаналізувати конфліктну ситуацію таким чином, щоб вони самі змогли обрати той варіант рішення, який би задовольняв інтереси і потреби усіх учасників конфлікту.

Місцевий суд — суд першої інстанції, котрий розглядає справи, віднесені процесуальним законом до його підсудності. Місцевими загальними судами є районні, районні у містах, міські та міськрайонні суди, а також військові суди гарнізонів. Місцевими господарськими судами є господарські суди Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, а місцевими адміністративними судами є окружні суди, що утворюються в округах.

Місцеві правила забудови — нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Мораторій (від лат. moratorius — що уповільнює, відстрочує) — відстрочення виконання зобов'язань, що встановлюються урядом на певний термін або до закінчення яких-небудь надзвичайних подій (наприклад, війни, стихійних лих). Поширюється на всі зобов'язання (загальний мораторій) або лише на деякі їх види, або на окремі категорії боржників.

Нотаріат — система органів і посадових осіб, на яких покладено обов'язок посвідчувати безперечні права й факти, що мають юридичне значення, а також виконувати інші нотаріальні дії з метою надання цим правам і фактам юридичної вірогідності.

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

Орендар — юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендна плата за землю — платіж, внесений орендарем орендодавцю за користування земельною ділянкою.

Орендодавці земельних ділянок — громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Опіка — засіб охорони і захисту особистих і майнових прав та інтересів неповнолітніх, що не досягли 14 років і лишилися без батьківського піклування, а також повнолітніх осіб, яких суд визнав недієздатними внаслідок душевної хвороби або недоумства.

Опікун або піклувальник — фізична особа з повною дієздатністю, на яку покладено обов'язок забезпечення особистих немайнових і майнових прав та інтересів малолітніх, неповнолітніх осіб, а також повнолітніх осіб, які за станом здоров'я не можуть самостійно здійснювати свої права і виконувати обов'язки.

Особисте селянське господарство — господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Пайовий фонд — фонд, що формується із пайових внесків членів кооперативу при створенні кооперативу і є одним із джерел формування майна кооперативу.

Підприємницька діяльність — самостійна, ініціативна, систематична на власний ризик діяльність суб'єкта з виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг і заняття торгівлею з метою одержання прибутку.

План земельної ділянки — графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці.

Погосподарська книга — форма первинної облікової документації, що ведеться у сільських, селищних, міських радах з метою по господарського обліку.

Поземельна книга — документ, який є складовою частиною державного реєстру земель, і містить відомості про земельну ділянку, в тому числі кадастровий план, відомості про державний акт на право власності на землю, державний акт на право постійного користування землею, договір оренди землі та власника, користувача, орендаря (суборендаря) земельної ділянки і формується за допомогою автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Позов — засіб захисту через суд порушеного або спірного права або охоронюваного законом інтересу.

Правочин — дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Прибудинкова територія — територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Приватизація державного майна — платне відчуження майна, що перебуває у державній власності, у тому числі разом із земельною ділянкою державної власності, на якій розташований об'єкт, що підлягає приватизації, на користь фізичних та юридичних осіб.

Садиба — земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

Садовий будинок — будинок для літнього (сезонного) використання.

Самочинне будівництво — житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Сервітут — право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Сільське господарство (сільськогосподарське виробництво) — вид господарської діяльності з виробництва продукції, яка пов'язана з біологічними процесами її вирощування, призначеної для споживання в сирому і переробленому вигляді та для використання на нехарчові цілі.

Сільськогосподарський кооператив — юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, що є сільськогосподарськими товаровиробниками, на засадах добровільного членства та об'єднання майнових пайових внесків для спільної виробничої діяльності у сільському господарстві та обслуговування переважно членів кооперативу.

Сільськогосподарська продукція — будь-яка продукція тваринного і рослинного походження, що підпадає під визначення першої — двадцять четвертої груп Української класифікації товарів зовнішньоекономічної діяльності.

Сільськогосподарський товаровиробник — фізична або юридична особа незалежно від форми власності та господарювання, в якій валовий доход, отриманий від операцій з реалізації сільськогосподарської продукції власного виробництва та продуктів її переробки, за наявності сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень тощо) та/або поголів'я сільськогосподарських тварин у власності, користуванні, в тому числі й на умовах оренди, за попередній звітний (податковий) рік перевищує 75 відсотків загальної суми валового доходу. Це обмеження не поширюється на осіб, які ведуть особисте селянське господарство.

Сільськогосподарські угіддя — земельні ділянки, які систематично використовуються для одержання сільськогосподарської продукції і включають у себе рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища.

Стягувач — фізична або юридична особа, на користь чи в інтересах якої видано виконавчий документ. Боржником є фізична або юридична особа, визначена виконавчим документом.

Субсидії — бюджетні кошти, надавані на умовах часткового фінансування цільових витрат (на безоплатній та безповоротній основі) у рамках бюджетної системи фізичним й юридичним особам.

Судове рішення — вирок, рішення, постанова, наказ, ухвала, окрема ухвала (постанова) суду, що ухвалені (постановлені) судами у кримінальних, цивільних, господарських справах, у справах адміністративної юрисдикції, у справах про адміністративні правопорушення.

Судовий збір — збір, що справляється на всій території України за подання заяв, скарг до суду, а також за видачу судами документів і включається до складу судових витрат.

Суперфіція — надання власником земельної ділянки в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель

Територіальна громада — жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр.

Третейський суд (арбітраж) — недержавний незалежний орган, що вирішує цивільні та господарські спори за угодою або відповідним рішенням зацікавлених осіб.

Члени фермерського господарства — подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства. Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

Фермерське господарство — форма підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства.

Юридична особа — організація, створена і зареєстрована у встановленому законному порядку. Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем у суді.

Додаток №2.

Зразок заяви на отримання земельної ділянки

_____ сільському голові
_____ (вказати посаду та ПІБ)

_____ (вказати прізвище, ім'я, по батькові
заявника в родовому відмінку,
адресу, номер телефону)

ЗАЯВА

Відповідно до ст. 19 Конституції України, ст.ст. 116, 118 Земельного кодексу України, прошу передати мені у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства орієнтовною площею _____ га, та відповідно надати мені дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки на території _____ сільської ради _____ району _____ області в межах населеного пункту.

Окремо ставлю до відома, що на території України земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства безоплатно із земель державної або комунальної власності у приватну власність не отримував (ла).

До заяви додаю:

1. Графічний матеріал, на якому зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.
2. Копія ідентифікаційного коду, паспорту.

_____ (дата)

_____ (підпис)

Додаток №3.

Зразок договору оренди землі

Затверджено
постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. №220
(зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України
від 13 грудня 2006 р. №1724,
від 3 вересня 2008 р. №780

ТИПОВИЙ**договір оренди землі**

_____ (місце укладення)

«___» _____ 20__ р.

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____

_____ *(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)*

з одного боку, та орендар _____

_____ *(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)*

з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку _____
(цільове призначення),

яка знаходиться _____
_____ (місцезнаходження).

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____,
у тому числі _____
_____ (гектарів) _____
_____ (площа та якісні характеристики земель, зокрема меліорованих, за їх складом та видами угідь — рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна

_____ (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів), а також інші об'єкти інфраструктури

_____ (перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів).

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____ гривень.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва — з урахуванням ротації культур згідно з проектом землеустрою). Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____

(розмір орендної плати: грошової — у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності також із зазначенням відсотків нормативної грошової оцінки земельної

ділянки або розміру земельного податку; натуральної — перелік, кількість або частка продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок, строки поставки; відробіткової — види, обсяги, строки і місце надання послуг, види, обсяги, строки і місце виконання робіт).

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації **(непотрібне закреслити)**.

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки _____

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____
_____ **(періодичність)** у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____ **(відсотків)** несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для _____

_____ **(мета використання).**

16. Цільове призначення земельної ділянки _____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди _____

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення **(непотрібне закреслити).**

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є:

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря) **(непотрібне закреслити).**

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду _____

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у _____ **(строк)** після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню (**непотрібне закреслити**). Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб (**непотрібне закреслити**).

----- (підстави встановлення обмежень (обтяжень)).

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

**Інші права та обов'язки сторін
(визначаються відповідно до Закону України «Про оренду землі» (161-14)**

28. Права орендодавця: _____

29. Обов'язки орендодавця: _____

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря: _____

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець) **(непотрібне закреслити)**.

Страхування об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору **(непотрібне закреслити)**.

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець). **(непотрібне закреслити)**

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається). (непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є _____

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору **(непотрібне закреслити)**.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи — орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем **(непотрібне закреслити)**.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря, третій — в органі, який провів його державну реєстрацію _____

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід'ємними частинами договору 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 випадках, передбачених законом.

(інші документи, що додаються до договору).

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, паспортні дані (серія, номер, ким і коли виданий), найменування юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, установчого документа, ким і коли затверджений), відомості про державну реєстрацію та банківські реквізити) .

Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи (індекс, область, район, місто, село, вулиця, номер будинку та квартири), Ідентифікаційний номер (фізичної особи), Ідентифікаційний код (юридичної особи)

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, паспортні дані (серія, номер, ким і коли виданий), найменування юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, установчого документа, ким і коли затверджений), відомості про державну реєстрацію та банківські реквізити) .

Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи (індекс, область, район, місто, село, вулиця, номер будинку та квартири), Ідентифікаційний номер (фізичної особи), Ідентифікаційний код (юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

МП (за наявності печатки)

МП (за наявності печатки)

Договір зареєстрований у _____
(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки).

про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від
«___» _____ 20__ р. за N _____

МП _____ (підпис)

(ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

Додаток №4.

Контакти органів влади.

Вищі та центральні органи влади**Верховна рада України**01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5
(044)2554246**Президент України**01220, м. Київ-220, вул. Банкова, 11
(044)2557333**Кабінет Міністрів України**01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2
(044)2566333**Міністерство аграрної політики України**01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 24
(044)2263466, 2298545**Міністерство внутрішніх справ України**01024, м. Київ, вул. Академіка
Богомольця, 10
(044)2913333, 2911733**Міністерство економіки України**01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2
(044)939394, 2263181**Міністерство охорони навколишнього
природного середовища**01601, м. Київ, вул. Урицького, 35
(044)2063100, 206 3107**Міністерство праці й соціальної
політики України**01023, м. Київ, вул. Еспланадна, 8/10
(044)2262445, 2200098**Міністерство України з питань
надзвичайних ситуацій і по справах
захисту населення від наслідків
Чорнобильської катастрофи**01030, м. Київ, вул. О. Гончара, 55
(044)2473178, 2473222**Міністерство транспорту
й зв'язку України**03150, м. Київ, вул. Щорса 7/9
(044)2262204, 2682202**Міністерство фінансів України**01008, м. Київ, вул. Грушевського, 12/2
(044)2937466, 2938243**Міністерство юстиції України**01001, м. Київ, вул. Городецького, 13
(044)2283723**Державний комітет лісового
господарства України**01601, м. Київ, вул. Хрещатик 5
(044)228566, 2287794**Державний комітет України
по водному господарству**01601, м. Київ, вул. Червоноармійська, 8
(044)2262607, 2253192**Державний комітет України
по земельних ресурсах**01601, м. Київ, пр. Музейний, 12
(044)2262170, 2262154

Пенсійний фонд України

010143, м. Київ, вул. Бастіонна, 9
(044)2949201, 2947337

**Державна податкова
адміністрація України**

04655, м. Київ, Львівська пл., 8
(044)2125159, 2124520

Державна судова адміністрація України

01021, м. Київ, вул. Липська, 18/5
(044)5360505, 5360582

Державний комітет статистики

01023, м. Київ, вул. Ш. Руставелі, 3
(044)2262021, 2353739

**Державний комітет України з
питань регуляторної політики
й підприємництва**

м. Київ, вул. Арсенальна 9/11
(044)2850555, 2864711

Служба безпеки України

01034, м. Київ, вул. Володимирська, 33
(044)2262564, 2569679, 2569908

Фонд державного майна України

01133, м. Київ, вул. Кутузова, 18/9
(044)2943333, 2966984

Верховний Суд України

01024, м. Київ, вул. П. Орлика, 4
(044)2533313

Вищий адміністративний суд України

01029, м. Київ, вул.
Московська, 8, корп. 5
(044)5019525

Вищий господарський суд України

01016, м. Київ, вул. О.Копиленка, 6
(044)5360555, 5361818

**Вищий спеціалізований суд
України з розгляду цивільних
і кримінальних справ**

01043, м. Київ, вул. Пилипа Орлика, 4-а
(044)3634150

Місцеві органи влади**Одеська обласна державна
адміністрація**

65032, м. Одеса, пр. Шевченка, 4
(048)7189300

Одеська обласна рада

65032, м. Одеса, пр. Шевченка, 4
(048)7189459

**Головне управління Пенсійного
фонду України в Одеській області**

65107, м. Одеса, вул. Канатна, 83
(048)728-36-53

**Державна податкова служба
в Одеській області**

65044, м. Одеса, вул. Семінарська, 5
(048)725-83-58

Управління СБУ в Одеській області
65026, м. Одеса, вул. Єврейська, 43
(0482)253323, 253448

**Головне управління Держземагентства
в Одеській області**
65078, м. Одеса, вул. Космонавтів, 32
(0482)378453

**Одеська регіональна філія ДП «Центр
державного земельного кадастру»**
65078, м. Одеса, вул. Космонавтів, 32
(7-й поверх)
(048)7665552

**ДП «Одеський науково-дослідний та
проектний інститут землеустрою»**
65078, м. Одеса, вул. Космонавтів, 34
(048)7669527

**Головне територіальне управління
МНС України в Одеській області**
65091 м. Одеса, вул. Прохорівська, 6
(048)7793123, 7223046, 7228129

Апеляційний суд Одеської області
65078, м. Одеса, вул. Гайдара, 24-а
(0482)492643, 492647

**Одеський апеляційний
господарський суд**
65119 м. Одеса, пр. Шевченка, 29
(0482)301400, 301401

**Одеський апеляційний
адміністративний суд**
вул. Софіївська 19, м. Одеса, 65026
(048)7295533, 7295548

Господарський суд Одеської області
65119, м. Одеса, пр. Шевченка, 29
(0482)307972

**Одеський окружний
адміністративний суд**
65062, м. Одеса, вул.
Фонтанська дорога, 14
(048)7852487, 7847552

Прокуратура Одеської області
65026, м. Одеса, вул. Пушкінська 3
(048)7319819

ГУ МВС України в Одеській області
65014, м. Одеса, вул. Єврейська, 12
(048)7794961

Додаток №5. Інформація про авторів**Бринош Ігор Васильович**

31 рік, юрист, керівник юридичного відділу та член правління Одеської обласної організації ВГО «Комітет виборців України». Керівник правозахисних, моніторингових та адвокатів проектів організації, тренер (виборче законодавство, громадський моніторинг, ефективне представництво суспільних інтересів, захист прав людини, діяльність НУО).

Дві вищі освіти (правознавство, історія): історичний та економіко-правовий факультети Одеського національного університету ім. І.І.Мечникова. Протягом 2005 — 2012 років — низка професійних курсів, навчань та тренінгів з питань виборчого законодавства, захисту прав людини, надання безоплатної правової допомоги, діяльності НУО тощо. В 2010 році — стажування в Польщі та Німеччині з питань розвитку та партнерства НУО; в 2011 році — стажування у Швейцарії (Женева) з питань діяльності ООН в сфері захисту прав людини.

З 2000 по 2008 роки — науковий співробітник Одеського Академічного Центру Асоціації сприяння Міжнародної академії наук, викладач Одеського військового ліцею, юрист та заступник директора юридичної фірми «ЛІГА» (м. Одеса). З 2008 року професійна діяльність повністю пов'язана з Одеською обласною організацією Комітету виборців України.

Автор та співавтор понад 5 видань, більше 50 просвітницьких матеріалів та експертних статей. Зокрема, видань «Реалізація професійних прав журналістів Одеської, Миколаївської та Херсонської областей під час місцевих виборів» (2010); «Громадський моніторинг та адвокати: спільна практика місцевих НУО та ЗМІ України» (2011).

Яцевич Артур Васильович

23 роки, юрист, керівник юридичного відділу агрохолдингу «АгроІнвест СК». Арбітражний керуючий (розпорядник майна, керуючий санацією, ліквідатор). На громадських засадах залучений до діяльності Одеської обласної організації ВГО «Комітет виборців України» до надання безоплатної правової допомоги.

Освіта вища (правознавство): Одеський державний університет внутрішніх справ. Протягом 2009–2012 років — низка професійних курсів, навчань та тренінгів з питань земельного та податкового законодавства, міжнародного приватного права, захисту інтересів суб'єктів господарської діяльності, надання безоплатної пра-

вової допомоги тощо. В 2010-2011 роках — проходження тренінгів в Швейцарії та Великобританії (зокрема, підвищення кваліфікації в рамках семінарів Міжнародної Асоціації Торгівлі Зерном та Кормами GAFTA); в 2012 році — стажування з питань підвищення кваліфікації управлінських кадрів у галузі сільського господарства (Програма підготовки управлінських кадрів при Федеральному міністерстві економіки і технологій Німеччини, Берлін).

З 2007 по 2011 роки — юрисконсульт юридичної фірми «ЛІГА», юрист компанії «ВЕГА І ПАРТНЕРИ». Певний час працював за кордоном (Великобританія). Має успішний досвід судової практики та досудового врегулювання конфліктів в корпоративній, господарській, земельній та аграрній сферах.

Додаток №6.

Інформація про Одеську обласну організацію
ВГО «Комітет виборців України»

**Одеська обласна організація Всеукраїнської громадської організації
«Комітет виборців України»**

Одеська обласна організація Всеукраїнської громадської організації «Комітет виборців України» (ООО ВГО КВУ) — неурядова незалежна громадська організація, місією якої є активізація громадян до участі в управлінні державою та реалізації своїх конституційних прав, а також сприяння проведенню вільних, чесних та демократичних виборів в Україні.

Метою діяльності організації є не лише допомога конкретним людям у вирішенні їх конкретних питань, а й ініціювання інституційних змін, які б наблизили українське суспільство до демократичних стандартів.

Діяльність організації включає в себе такі основні напрямки:**Сприяння максимально чесному і законному ходу виборчих кампаній.**

Організація здійснює системне спостереження за ходом виборчих кампаній, інформування громадськості про хід виборчого процесу, привернення уваги виборчих комісій, влади і громадськості до найгостріших проблем, пов'язаних з ходом виборчих кампаній. Окрім цього організацією проводяться тренінги для членів виборчих комісій, кампанії з просвіти виборців, надається безкоштовна юридична допомога виборцям.

Вартові демократії (watchdog):

В рамках цього напрямку діяльності організація постійно проводить моніторинг діючої влади, що включає в себе: аналіз виконання передвиборчих обіцянок, спостереження за роботою органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, розвитком та діяльністю партій як основного посередника у комунікації між виборцем і владою, діяльністю депутатів різних рівнів, сільських, селищних та міських голів.

Розвиток громадянського суспільства в Одеській області:

В рамках цього напряму організація проводить просвітницькі кампанії і програми для підвищення правової освіти громадян, здійснює проекти спрямовані на інформаційно-методологічну підтримку громадських організацій і ініціативних груп громадян в районах області, проводить конкурси мікро-грантів. Розробляє та впроваджує локальні нормативно-правові акти.

Odessa Regional Organization of All-Ukrainian NGO “Committee of Voters of Ukraine”

Odessa Regional Organization of All-Ukrainian NGO “Committee of Voters of Ukraine” is non-governmental independent public organization. Its mission is the intensification of the citizen’s participations in the governance and the realization of their constitutional rights, also help in the holding of the free, fair and democratic elections in Ukraine.

The aim of the organization is not only the help to the certain people in solving their problems, but also the initiation of the institutional changes which would make Ukraine closer to the democratic standards.

Activity of the organization includes next key directions:

Promotion to the fair and lawful course of election campaigns.

Organization implements systematic monitoring of course of the electoral campaigns, informs society about course of the electoral process, turns the mind of the election commissions, authority and society to the most urgent problems of electoral process course. Besides, the organization provides trainings for the members of the election commissions, educational campaigns for the electorate, gives free juridical help for electorate.

Guardians of democracy (watchdog).

In this direction of the organization’s work it constantly monitors the authority. It includes analysis of execution of pre-election promises, supervision of Local Governments, execution power, development and activities of political parties as the main facilitator in communication between voters and authority, activities of the deputies of the different levels, heads of the local councils.

Development of the civic society in Odessa’s region.

In this area organization holds educational campaigns and programs for the raising of the law education of citizens; organize projects which directed to informational and methodological support of the NGOs and the initiative groups of the citizens in the region, carries out micro grand contests. Develops and implements local regulations.

Сприяння розвитку місцевого самоврядування:

В рамках цього напрямку проводяться навчальні семінари та тренінги для депутатів місцевих рад, організовується стажування, видається та поширюються навчальна література.

Правозахисна та право-просвітня діяльність:

В рамках організації постійно діє юридична приймальня, проводиться моніторинг дотримання прав людини, надається безкоштовна правова допомога громадянам. Отримана інформація щодо порушень прав людини аналізується, робляться висновки щодо оптимальних варіантів захисту прав людини та рекомендації щодо ліквідації (мінімізації) таких порушень.

Одеська обласна організація ВГО КВУ створена у 1997 р. (легалізована у 1998 р.), як юридична особа здійснює свою діяльність з 2004 р. Організація постійно проводить різноманітні публічні та медіа-заходи, які широко висвітлюються у ЗМІ та Інтернеті, має власний інформаційний портал www.izbirkom.od.ua та громадсько-політичну обласну газету «ІзбірКом». В районах Одеської області виконання проєктів організації забезпечують 3 районні організації (Білгород-Дністровська, Котовська, Роздільнянська районні організації ВГО КВУ) та районні представництва в Ізмаїльському та Ренійському районах. Організація тісно співпрацює з місцевими, всеукраїнськими та міжнародними громадськими організаціями, ЗМІ, органами виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Організація з 1998 р. має великий досвід виконання просвітницьких, правозахисних, моніторингових, тренінгових та інформаційно-аналітичних місцевих, регіональних та міжнародних проєктів (підтриманих АВА/ROLI, NED, NDI, Charles Mott Foundation, ОБСЄ, Development Associates, inc, MSI та проєктом „Гдіна Україна”, Посольствами США, Польщі і Нідерландів в Україні, МФ „Відродження”, канадсько-українською Фундацією «Демократичні інституції і практики», Східноєвропейським демократичним центром, Фрідом Хаус, Black Sea Trust for Regional Cooperation, UNITER та фондом „Східна Європа”, тощо) як власних, так і в якості регіонального партнера ВГО «Комітет виборців України».

Юридична та фактична адреса:

65091, Україна, м. Одеса, вул. Сади́ковська, 25

Поштова адреса: 65023, Україна, м. Одеса, а/с 209

Телефон/факс: (048)716-40-18, 716-46-83

Електронна пошта: odesakvu@ukr.net

Інтернет-сторінки: www.cvu.od.ua, www.izbirkom.od.ua

Promotion to the development of the Local Government

In this field of the organization's activities educational seminars and trainings for deputies of local councils, organization of traineeships, publishing and distribution of the educational literature are carried out.

Activity in the field of Human Right's protection.

There is a permanent legal reception in the organization. It monitors human rights, gives free legal aid to citizens. The information about violation of human rights are analyzed, organization makes conclusions for the optimal protection of human rights and makes the recommendations for the elimination (minimization) of such violations.

Odessa Regional Organization of All-Ukrainian NGO "Committee of Voters of Ukraine" was founded in the 1997 -th. (was legalized in the 1998-th). It operates as a legal entity from the 2004-th. Organization permanently holds different public and media events, which are widely media coverage, has its own web site www.izbirkom.od.ua and social and political region newspaper "Izbirkom". 3 district organizations (Belgorod-Dnestrovskiy's, Kotovsk's and Rozdelnaya's organizations of the All-Ukrainian NGO "Committee of Voters of Ukraine") and district offices in the Ismail's and Reny's districts carry out the projects of the organization in the districts of the Odessa's region. Organization closely collaborates with local, national and international civic organizations, media, executive power and local governments.

From the 1998-th organization has a big experience of carrying out educational, Human Rights, monitoring, training, informational and analytical projects at the local, regional and international levels (which were supported by ABA/ROLI, NED, NDI, Charles Mott Foundation, OCSE, Development Associates inc., MSI, project "Worthy Ukraine", embassies of USA, Poland and Netherlands in Ukraine, "International Renaissance Foundation", Ukrainian and Canadian Foundation "Democratic institutes and practices", Eastern European democratic center, Freedom House, Black Sea Trust for Regional Cooperation, UNITER, foundation "Eastern Europe", etc.). In those projects All-Ukrainian NGO "Committee of Voters of Ukraine" was an organizer or a partner of All-Ukrainian NGO "Committee of Voters of Ukraine"

Address:

p.o. box 209, Odessa 65023 Ukraine

Telephone number: (048)716-40-18, 716-46-83

Fax number: (048)716-40-18

E-mail: odesakvu@ukr.net,

Web site: www.cvu.od.ua, www.izbirkom.od.ua

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ОРГАНІЗАЦІЯ ВГО «КОМІТЕТ ВИБОРЦІВ УКРАЇНИ»



АКТУАЛЬНІ ПРАВОВІ ПОРАДИ СЕЛЯНАМ ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПОСІБНИК

РОЗПОВСЮДЖУЄТЬСЯ БЕЗКОШТОВНО

При використанні та копіюванні матеріалів обов'язкове посилання на дане видання та його авторів. Будемо щиро вдячні за відгуки, побажання, рекомендації стосовно вміщених у виданні матеріалів, які Ви можете направити поштою на адресу: 65023, Україна, м. Одеса, а/с 209, або на електронну адресу odesakvu@ukr.net.

Авторський колектив: Бринош І.В., Яцевич А.В.

Упорядник: Бринош І.В.

Підписано до друку 17.05.2012 р.

Надруковано ПП «ЄВРОДРУК», наклад 500 примірників.

