

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА: питання-відповіді

1. Порядок отримання Витягу з ДЗК (місце отримання, документи, які потрібно пред'явити)?

Для отримання Витягу з ДЗК потрібно звернутися до державного кадастрового реєстратора в Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) за місцем розташування земельної ділянки, або замовити витяг онлайн через публічну кадастрову карту України.

Перелік документів, які необхідні для отримання витягу з Державного земельного кадастру (ДЗК) (п. 166 Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012):

- 1) заяву за формою згідно з додатком 42;
- 2) документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного;
- 3) документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою).

При отриманні витягу обов'язково треба мати (п. 177 Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012):

паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а у разі звернення уповноваженої ним особи - також документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені заявника. Документ, що підтверджує повноваження діяти від імені іноземної особи, повинен бути легалізований в установленому законодавством порядку.

1. Чи можна отримати витяг з земельного кадастру в будь-якому управлінні Держземагентства незалежно від місця розташування земельної ділянки?

Постанова 1051 п. 167, 167-1

Якщо заявка на витяг з ДЗК подана онлайн, отримати витяг можливо в будь-якому ЦНАП зазначеному в заявці. Якщо заява подається до ЦНАП, звертатись необхідно за місцем знаходження земельної ділянки.

2. Яким чином передаються Витяги з ДЗК до ЦНАП в м. Києві в окремі райони?

Витяги з ДЗК до ЦНАП в м. Києві в окремі райони передаються кур'єром, працівником Головного управління Держгеокадастру в м. Києві.

3. Яка вартість витягу з ДЗК про земельну ділянку?

96,05 грн. ЗУ «Про Державний земельний кадастр» ст. 38

За надання відомостей справляється адміністративний збір:

- а) за витяг з Державного земельного кадастру про:
 - земельну ділянку - 0,05 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;
 - обмеження у використанні земель - 0,055 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;
 - землі в межах адміністративно-територіальних одиниць - 0,06 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;
- б) за довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території), - 0,06 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

в) за викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) - 0,03 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

г) за копію документа, що створюється під час ведення Державного земельного кадастру - 0,03 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

г) за пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про:

земельні угіддя (за 1 дециметр квадратний плану масштабу 1:2000-1:5000 території населених пунктів та масштабу 1:5000-1:10000 за межами населених пунктів) - 0,065 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, договору суборенди земельної ділянки, - 0,07 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

координати поворотних точок меж об'єктів кадастру (за один аркуш формату А4 (до 30 точок меж об'єктів) - 0,065 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

бонітування ґрунтів (за 1 дециметр квадратний плану масштабу 1:5000-1:10000 за межами населених пунктів) - 0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

д) за виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру не з вини органу, що здійснює його ведення, - 0,13 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Адміністративний збір справляється у відповідному розмірі від прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому надається відповідна адміністративна послуга.

+

Постанова КМУ 835 від 03.10.2015 Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг.

4. Як дізнатися інформацію про стан розгляду електронного замовлення Витягу з ДЗК?

На сайті Публічної кадастрової карти України, у розділі «Допомога», категорія: Електронні сервіси - Інформація про стан розгляду електронного замовлення Витягу з ДЗК про земельну ділянку.

Щоб переглянути інформацію про стан розгляду електронного замовлення Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку перейдіть за <https://e.land.gov.ua/> - Моніторинг

5. Замовлення витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку

Для замовлення витягу на ПКК знайдіть необхідну земельну ділянку за кадастровим номером та натисніть "Замовити Витяг про нормативну грошову оцінку".

Далі необхідно провести ідентифікацію особи. Це можна здійснити за допомогою сервісу BankID або за допомогою особистого електронного цифрового підпису.

Після ідентифікації відкриється вікно електронного кабінету "Е-сервіси" у розділі "Нормативна грошова оцінка" із заповненими значеннями кадастрового номера земельної ділянки та ПІБ замовника (у разі переходу з ПКК).

Далі необхідно уважно та достовірно заповнити інші поля форми замовлення витягу про нормативну грошову оцінку, надати згоду на обробку персональних даних, підтвердити відповідальність за повноту та достовірність зазначеної у формі інформації, ввести захисний код та натиснути кнопку "Відправити".

Після опрацювання сформованого замовлення уповноваженим територіальним відділом центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів на електронну скриньку, адреса якої була вказана у формі замовлення, надійде електронний лист з детальною інформацією щодо того як отримати підготовлений витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку.

Така послуга надається безкоштовно в строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Також можна скористатись

6. Інформація про осіб, що переглядали відомості Державного земельного кадастру щодо права власності та речового права на земельну ділянку:

Орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, за заявою суб'єкта речового права на земельну ділянку зобов'язаний надати йому інформацію про осіб, які отримали доступ до інформації про цього суб'єкта в Державному земельному кадастрі.

Отримати таку інформацію також можна в особистому електронному кабінеті «Е-сервіси» Державного земельного кадастру, доступ до якого можна отримати за адресою <http://e-gov.dzk.gov.ua/>.

Перегляд інформації про осіб, що переглядали відомості Державного земельного кадастру щодо права власності та речового права на земельну ділянку, є доступним лише за умови ідентифікації особи власника(суб'єкта речового права) земельної ділянки.

Після ідентифікації для перегляду інформації про осіб, що переглядали відомості Державного земельного кадастру щодо права власності та речового права на земельну ділянку, перейдіть до розділу "Історія доступу".

У формі запиту інформації необхідно вказати кадастровий номер земельної ділянки та ввести захисний код. Натиснути кнопку «Переглянути».

7. Інформація про право власності та речові права на земельні ділянки:

Для цього ПКК знайдіть за кадастровим номером земельну ділянку, щодо якої необхідно отримати інформацію про право власності та речові права, або виділіть необхідну земельну ділянку за допомогою курсора. У вікні, що відкриється, перейдіть за на посиланням "Інформації про право власності та речові права".

Далі необхідно провести ідентифікацію особи. Це можна здійснити за допомогою сервісу BankID або за допомогою особистого електронного цифрового підпису.

Після ідентифікації особи відкриється вікно робочого кабінету у розділі «Пошук інформації» з уже заповненим значенням кадастрового номера. Далі необхідно відмітити чекбоксом «Я не робот», та виконати захисне завдання, після чого натиснути на кнопку «Переглянути».

На екран буде виведено інформацію про право власності та речові права на земельну ділянку, щодо якої було зроблено запит.

8. Надання довідки про наявність та розмір земельної частки (паю), довідки про наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення (використання)

Заявою про надання відомостей з Державного земельного кадастру за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, необхідно звертатись до ЦНАП. Послуга надається протягом 10 робочих днів, безкоштовно.

Пункти 198, 199 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р “Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг”.

9. Графічні матеріали

Надаються відомості з ДЗК у вигляді копійовань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру територіальним підрозділом Держгеокадастру через ЦНАП (Постанова КМУ №835 від 01.08.2011р. Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг та органами місцевого самоврядування

Послуга платна(у випадку звернення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування – безоплатна), надається протягом 3 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви у територіальному органі Держгеокадастру

Безоплатно копіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) із зазначенням на ньому бажаного місцезнаходження земельної ділянки може бути підготовлено в електронній формі та роздруковане заявником самостійно у масштабі 1:5000 або в іншому масштабі, який забезпечує чітке відображення всіх елементів картографічної основи Державного земельного кадастру та відображених на ній відомостей Державного земельного кадастру, за допомогою програмних засобів, які відповідно до частини третьої статті 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр» застосовуються цілодобово для оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру у відкритому доступі.

10. Заовлення копіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) онлайн

В електронному кабінеті "Е-сервіси" можна замовити копіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану). Для цього необхідно здійснити авторизацію у особистому електронному кабінеті "Е-сервіси" та перейти у розділ "Відомості ДЗК" та обрати "Замовити". У випадуючому списку "Тип заяви" слід обрати "Викопіювання з картографічної основи ДЗК, кадастрової карти (плану)"

Далі необхідно уважно та достовірно заповнити поля форми замовлення копіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), надати згоду на обробку персональних даних, ввести захистний код та натиснути кнопку "Відправити". За результатами формування заяви у робочому вікні з'явиться інформаційне повідомлення про успішне формування замовлення та необхідність оплати адміністративної послуги перед тим, як замовлення буде направлено на виконання. Для оплати адміністративної послуги слід натиснути «Оплата послуги», після чого буде здійснено переадресацію на платіжний сервіс LiqPay, за допомогою якого можна здійснити

оплату адміністративної послуги. Після опрацювання сформованого замовлення уповноваженим територіальним відділом центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів на електронну скриньку, адреса якої була вказана у формі замовлення, надійде електронний лист з детальною інформацією щодо дати та часу надходження документів до обраного ЦНАПу.

Інформацію про стан розгляду електронного замовлення викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) також можна переглянути у розділі "Відомості ДЗК" - "Історія"

11. Замовлення довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями для формування земельної ділянки

В електронному кабінеті "Е-сервіси" можна замовити виготовлення довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями для формування земельної ділянки.

Для цього необхідно здійснити ідентифікацію у особистому електронному кабінеті "Е-сервіси" та перейти у розділ "Статистична звітність" та обрати "Замовити"

Далі необхідно уважно та достовірно заповнити поля форми замовлення довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями для формування земельної ділянки, надати згоду на обробку персональних даних, підтвердити відповідальність за повноту та достовірність зазначеної у формі інформації, ввести захистний код та натиснути кнопку "Відправити".

Зверніть увагу, що завантажити графічні матеріали (зображення місця розташування) можливо лише у форматі *.png, а розмір файлу, що завантажувється, не повинен перевищувати 5 Мб.

Строк надання послуги - протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви у територіальному органі Держгеокадастру

12. Запит на отримання документації із землеустрою (матеріали), що включена до Державного фонду документації із землеустрою

В електронному кабінеті "Е-сервіси" можна сформулювати запит на отримання документації із землеустрою (матеріали), що включена до Державного фонду документації із землеустрою.

Для цього необхідно здійснити ідентифікацію у особистому електронному кабінеті "Е-сервіси", перейти у розділ "Технічна документація" та обрати "Замовити".

Зверніть увагу, що для коректного формування запиту, необхідно вказати код та найменування документації із землеустрою.

Сформований запит буде відображений у робочому вікні. Необхідно ще раз перевірити усю заповнену інформацію та підписати запит особистим електронним цифровим підписом (ЕЦП). Для цього оберіть акредитований центр сертифікації ключів, що надав Вам ЕЦП, за допомогою кнопки «Оберіть файл» вкажіть шлях до Вашого ЕЦП (наприклад – keyb.dat), введіть особистий пароль ЕЦП та натисніть кнопку «Підписати».

Інформація про код та найменування документації із землеустрою (матеріали), що включена до Державного фонду документації із землеустрою опублікована на офіційному веб-ресурсі Держгеокадастру у розділі «Напрями діяльності» – «Землеустрій та охорона

земель» – «Державний фонд документації із землеустрою» – «Пов'язані матеріали» за посиланням <http://land.gov.ua/info/derzhavnyi-fond-dokumentatsii-iz-zemleustroiu/>

13. Підстави для відмови у наданні адміністративної послуги (надання витягу з ДЗК)

Постанова №1051 п. 168. Відмова у наданні відомостей з Державного земельного кадастру надається у формі повідомлення у разі, коли:

- 1) у Державному земельному кадастрі відсутні запитовані відомості;
- 2) із заявою про надання відомостей з Державного земельного кадастру звернулася неналежна особа;
- 3) документи подані не в повному обсязі та/або не відповідають вимогам, встановленим законом.

Строк надання адміністративної послуги – до 30 календарних днів.

Повідомлення про відмову у наданні відомостей надається за формою згідно з додатком 43.

14. Відсутність відомостей, невідповідність інформації про земельні ділянки на публічній кадастровій карті.

Необхідно звертатись до територіального підрозділу Держгеокадастру із заявою про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (пп. 116-134).

Документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою).

Документацію із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку у паперовій або електронній формі відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій»

Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою, які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр»

Також можливе заповнення заявки за формою «зворотнього зв'язку» на ПКК.

15. Координати поворотних точок меж об'єктів кадастру.

Порядок користування відомостями Державного земельного кадастру визначено статтею 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) та пунктами 162 – 199 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі – Порядок). Згідно з статтею 36 Закону на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про координати поворотних точок меж об'єктів кадастру.

Водночас надання зазначеної послуги за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру не здійснюється, у зв'язку з відсутністю відповідних функціональних можливостей у програмному забезпеченні для державних кадастрових реєстраторів, адміністраторів центрів надання адміністративних послуг чи уповноважених

посадових осіб виконавчих органів органів місцевого самоврядування. Можливість замовити послугу на офіційному веб-сайті Держгеокадастру відсутня.

Разом з тим, пунктом 64 Порядку передбачено, що невід'ємною складовою частиною Поземельної книги є кадастровий план земельної ділянки – картографічний документ, який створюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, за формою згідно з додатком 11, під час формування земельної ділянки та надання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Абзацом одинадцятим частини першої статті 34 Закону встановлено, що таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

Зазначаємо, що саме у розділі 2 Поземельної книги, згідно з додатком 8 до Порядку, відображено кадастровий план земельної ділянки та його складові частини, які передбачені статтею 34 Закону.

Таким чином, для отримання відомостей з Державного земельного кадастру про координати поворотних точок меж об'єктів кадастру заявник або уповноважена ним особа за дорученням власника земельної ділянки може звернутись із заявою до Державного кадастрового реєстратора або адміністратора центру надання адміністративних послуг чи уповноваженої посадової особи виконавчого органу органу місцевого самоврядування згідно з пунктом 166 Порядку на отримання засвідченої копії документа Державного земельного кадастру та витягу з нього (копії розділу 2 Поземельної книги).

16. Надання відомостей з ДЗК у формі довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території).

Відповідно до п.179 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012р. № 1051 передбачено, що Довідки з Державного земельного кадастру, що містять узагальнену інформацію про землі (території), надаються органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом.

Ця довідка включається територіальним органом Держгеокадастру до складу технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі(на місцевості) після її затвердження у порядку, становленому ст. 186 Земельного кодексу України, та передачі до Державного фонду документації із землеустрою.

17. Документ, який посвідчує право власності?

Свідоцтво про право власності на земельну ділянку;

Витяг з Державного реєстру права власності;

Державний акт.

18. Чи треба навмисно міняти Державні акти на витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно?

Ні. Документ буде замінено лише при транзакціях з ділянкою – продажі, даруванні, оформленні спадку тощо. Якщо людина таких операцій не проводитиме, державний акт може залишатися в неї на руках як чинний документ необмежений час.

19. Хто являється розпорядником земельдержавної власності с/г призначення, садівництва, фермерського господарства?

Відповідно ЗКУ стаття 122.п.4 та Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.01.13 №40 з 2013 року повноваження щодо розпорядження землями с/г призначення державної власності отримано Держгеокадастром України та його територіальними органами.

20. Інформація щодо розпорядження землями с/г призначення державної власності на ПКК

ПОСТАНОВА від 21 жовтня 2015 р. № 835 «Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних» На ПКК реалізовано можливість переглядати інформацію щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності.

Для цього на ПКК підключіть шар "Кадастровий поділ".

Інформація про земельні ділянки, щодо яких наявні відомості про розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності, відображені на карті сірим та зеленим кольорами.

Сірим кольором відображено земельні ділянки с/г призначення державної власності, щодо яких фізичними або юридичними особами подано клопотання про передачу у власність або користування таких земельних ділянок.

Зеленим кольором відображено земельні ділянки с/г призначення, які було передано у власність або користування фізичним або юридичним особам.

Для перегляду детальної інформації натисніть лівою кнопкою миші на земельну ділянку та перейдіть на вкладку "Наміри" та оберіть "Відомості про розпорядження землями".

21. Адреса, телефон та режим роботи територіальних підрозділів Держгеокадастру?

Інформація розміщена на сайті <http://land.gov.ua> та сайтах обласних управлінь.

22. Чи потрібно надавати орендарю оригінал державного акту при заключенні договору оренди землі?

Згідно ст.15 Закону України «Про оренду землі» невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
 - кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
 - акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
 - акт приймання передачі об'єкта оренди;
 - проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом
- Оригінал державного акту залишається у орендодавця, за бажанням орендар може отримати копію документа.

23. Хто являється розпорядником земель комунальної власності для жилого будинку, для будівництва гаражів, для осг?

Згідно стаття 122. п.1, Сільські, селищні, міські ради, ОТГ передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

24. Хто являється розпорядником земель для дачного будівництва?

Згідно стаття 122. п.3 Районна державна адміністрація.

25. Щодо оформлення частини земельної ділянки співвласниками жилого будинку

Відповідно до частини другої статті 118 Земельного кодексу України рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Частиною четвертою статті 120 Земельного кодексу України визначено, що при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачене у договорі відчуження будівлі і споруди.

26. Розпорядники земельних ділянок.

Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначені **ЗКУ Стаття 122.**

Таким органом щодо земель комунальної власності, які переважно розташовані в межах населених пунктів, є відповідна сільська, селищна, міська рада, ОТГ, а щодо земель державної власності, які, як правило, розташовані за межами населених пунктів, є:

- при наданні земельних ділянок для ведення садівництва або особистого селянського господарства – Головне управління Державного агентства земельних ресурсів в області,
- при наданні земельних ділянок у випадках визначених у пп.3, 5 ст.122 ЗКУ – РДА чи ОДА.

27. Про право особи на земельну частку (пай)

Розпаювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств в Україні проводилось відповідно до норм, встановлених Земельним кодексом України (у редакції від 15 травня 1992 року), та відповідних указів Президента України.

Паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств проводилось відповідно до Указу Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям».

Відповідно до вимог статті 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлено, право на земельну частку (пай) мають:

- колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а

також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку;

- громадяни -спадкоємці прав на земельну частку(пай), посвідченого сертифікатом;

- громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай);

- громадяни України, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Право особи на земельну частку (пай) може бути встановлено судовому порядку.

Відповідно до пп. 16, 17 розділу X Земельного кодексу України:

.Громадянам - власникам земельних часток (паїв) за їх бажанням виділяються в натурі (на місцевості) земельні ділянки з видачею державних актів на право власності на землю.

Сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правостановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства.

Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.

28. Мораторій на відчуження сільгоспземель продовжений

Пунктом 14 та 15 розділу X ЗКУ передбачено:

14. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

15. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, земель, що перейшли до комунальної власності відповідно до пункту 21 цього розділу або передані до комунальної власності відповідно до статті 14¹ Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", 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 (міни) відповідно до частини другої статті 37¹ цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам - учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, в порядку, визначеному цим Законом.

29. Порядок отримання дозволу на розробку проекту землеустрою

Громадянин звертається до органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з клопотанням та графічними матеріалами, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Клопотання розглядається у місячний строк (ЗКУ Стаття 118. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами).

30. Надання земельних ділянок учасникам АТО

РОЗПОРЯДЖЕННЯ КМУ від 19 серпня 2015 р. № 898-р Питання забезпечення учасників антитерористичної операції та сімей загиблих учасників антитерористичної операції земельними ділянками

Інформація щодо надання земельних ділянок учасникам АТО розміщена на офіційних сайтах Головних управлінь Держгеокадастру. Для подання заяви щодо надання земельної ділянки сільськогосподарського призначення у власність необхідно звертатись до Головного управління Держгеокадастру. До заяви додаються: копія паспорту, коду, документ, що підтверджує участь в АТО, картографічний матеріал з бажаним місцем розташуванням земельної ділянки.

31. Скільки разів можливо скористатись безоплатною приватизацією

Відповідно до ст.116 п. 4. Земельного Кодексу України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

32. Які документи додаються до клопотання про безоплатне надання земельної ділянки у власність?

ЗКУ стаття 118 пункт 6.

До клопотання додаються:

Графічні матеріали на яких зазначене бажане місце розташування земельної ділянки;

Погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб);

Документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти здобутої в аграрному навчальному закладі (для ведення фермерського господарства);

Копії паспорту та ідентифікаційного коду.

33. Клопотання про дозвіл на розроблення документації із землеустрою (онлайн)

Через електронний кабінет "Е-сервіси" можна подати клопотання про дозвіл на розроблення документації із землеустрою.

Зокрема клопотання про дозвіл на розроблення документації із землеустрою для одержання безоплатно у власність земельної ділянки або клопотання про дозвіл на

розроблення документації із землеустрою для одержання у постійне користування оренду земельної ділянки.

Для цього необхідно здійснити ідентифікацію у особистому електронному кабінеті "Е-сервіси", перейти у розділ "Дозвіл на розробку ТД" та обрати "Замовити"

Далі необхідно уважно та достовірно заповнити поля форми для подання клопотання, надати згоду на обробку персональних даних, ввести захистний код та натиснути кнопку "Відправити".

Зверніть увагу, що завантажити графічні матеріали (зображення місця розташування) можливо лише у форматі *.png, а розмір файлу, що завантажується, не повинен перевищувати 5 Мб.

На основі заповнених даних буде сформовано документ, який необхідно переглянути та засвідчити власним електронним цифровим підписом (ЕЦП).

Для того, щоб підписати сформований документ оберіть акредитований центр сертифікації ключів, що надав ЕЦП, вкажіть шлях до ЕЦП (наприклад – key6.dat) за допомогою кнопки «Оберіть файл», введіть особистий пароль ЕЦП та натисніть кнопку «Підписати».

34. Присвоєння кадастрового номера на державний акт старого зразку

Для присвоєння кадастрового номера необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має в штаті не менше двох інженерів землевпорядників (це може бути державна і недержавна організація – на вибір), для проведення робіт з формування обмінного файлу. Обмінний файл формується на підставі технічної документації з землеустрою по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Землевпорядна організація передає до відділу Держгеокадастру заяву власника земельної ділянки про присвоєння кадастрового номера. До заяви додаються технічна документація із землеустрою та в електронному вигляді обмінний файл (XML).

35. Державна реєстрація земельної ділянки?

ЗУ «Про ДЗК» ст. 24

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію подаються:

- заява про реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки; документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

36. Скасування Державної реєстрації земельної ділянки?

Постанова КМУ №1051 п. 114

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- 1) поділу чи об'єднання земельних ділянок - на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання;

2) коли протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, - на підставі даних про те, що протягом одного року Державному кадастровому реєстраторові органом державної реєстрації прав не надано відповідної інформації в порядку інформаційного обміну.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених у підпункті 2 цього пункту, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу згідно з додатком 23, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок.

37. Де можна знайти перелік, контакти землевпорядних організацій

На сайті <http://land.gov.ua> є інформація про державні підприємства Центр ДЗК, Інститути землеустрою, про сертифікованих інженерів землевпорядників чи геодезистів (рубрика «ліцензування та сертифікація» або «професіоналам земельного ринку»).

38. Чи потрібно надавати інформацію про обсяги виконаних робіт із землеустрою виконавцями робіт із землеустрою до Держгеокадастра України?

Згідно наказу Мінагрополітики №255 від 11.04.2013р. Про обсяги виконаних робіт із землеустрою виконавці (розробники) робіт із землеустрою інформують Держземагентство України до 15 січня наступного за звітним року за формою, наведеною у додатку до цих Вимог.

39. Регулювання взаємовідносин замовників і розробників документації із землеустрою

Згідно статті 26 Закону України «Про землеустрій» взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором. Згідно із статтею 70 Закону спори, що виникають при здійсненні землеустрою, вирішуються судом. Відповідно до вимог статті 6 Господарського кодексу України загальними принципами господарювання в Україні є заборона незаконного втручання органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб у господарські відносини.

40. Інженер-землевпорядник, зацікавлений у складанні кваліфікаційного іспиту, з метою отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника подає до Кваліфікаційної комісії:

- заяву за формою, згідно з додатком 1 до Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста;
- копію документа про вищу землевпорядну освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста або магістра;
- документ, що підтверджує стаж роботи;
- рекомендації керівника стажування;
- перелік документації із землеустрою та/або оцінки земель, у складенні якої інженер-землевпорядник брав участь;
- копії двох схем, та/або проектів землеустрою, та/або технічної документації з оцінки земель, у складенні яких інженер-землевпорядник брав участь.

41. Інженер-геодезист, зацікавлений у складанні кваліфікаційного іспиту, з метою отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста подає до Кваліфікаційної комісії:

- заяву за формою, згідно з додатком 2 до Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста;
- копію документа про вищу освіту, що підтверджує отримання кваліфікації інженера-геодезиста за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста або магістра;
- документ, що підтверджує стаж роботи.

42. Особи, зацікавлені у складанні кваліфікаційного іспиту:

подають заяву із необхідними документами до Кваліфікаційної комісії. Заява направляється поштою або подається особисто на адресу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (МСП 03151, м. Київ, вул. Народного ополчення, 3). Держгеокадастр України забезпечує прийом заяв та передачу їх секретарю Кваліфікаційної комісії у триденний строк з дня їх подання. Секретар Кваліфікаційної комісії реєструє заяву у книзі вхідної і вихідної кореспонденції Кваліфікаційної комісії.

43. У Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників зазначається така інформація про інженера-землевпорядника:

- ЗУ «Про землеустрій» ст.66-1
- 1) прізвище, ім'я та по батькові;
 - 2) дата видачі та номер кваліфікаційного сертифіката;
 - 3) назва навчального закладу, на базі якого складався кваліфікаційний іспит та який здійснював підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника;
 - 4) дата та номер протоколу рішення Кваліфікаційної комісії про видачу кваліфікаційного сертифіката;
 - 5) види робіт із землеустрою, зазначені в кваліфікаційному свідоцтві;
 - 6) інформація про підвищення кваліфікації;
 - 7) інформація щодо анулювання чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката;
 - 8) місце роботи інженера-землевпорядника;
 - 9) відомості про членство у саморегульвній організації у сфері землеустрою.

44. Включення до реєстру інженерів землевпорядників/геодезистів

Для включення інформації про сертифікованого інженера-геодезиста до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, інженером-геодезистом подається до Держгеокадастру заява встановленої зразка форма якої затверджена Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 28 липня 2017 року № 392 “Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів”, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22 серпня 2017 року за № 1044/30912,. Після надходження заяви від інженера-геодезиста, Держгеокадастр на протязі місяця вносить інформацію до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів.

45. Позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання)

Кваліфікаційні сертифікати інженера-землевпорядника та інженера –геодезиста анулюються на підставах зазначених у Наказі Міністерства аграрної політики та продовольства України від 28 липня 2017 року № 392 “Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів”, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22 серпня 2017 року за № 1044/30912,

46. Проведення земельних торгів, порядок, документи, заява

ЗКУ Стаття 137. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів, п.10 форма заяви. Інформація про аукціони та лоти розміщується на сайті <http://land.gov.ua>

47. Припинення договору оренди землі

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 порядку, встановленому законом;
- поєднання водної особливості 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;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, щорозташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

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 в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

48. Стосовно регулювання відносин, пов'язаних з орендою землі

Відповідно до статті 31 Закону договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Статтею 32 Закону встановлено, що при переході 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.

Так, відповідно до статті 30 Закону зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

49. Який встановлено розмір орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності?

Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України встановлено розмір орендної плати.

288.4. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

288.5. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

288.5.1. не може бути меншою за розмір земельного податку:

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

{Підпункт 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 в редакції Законів № 1797-VIII від 21.12.2016, № 2245-VIII від 07.12.2017}

288.5.2. не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

288.5.3. може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

50. Яка ставка земельного податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено?

Статтею 277 Податкового кодексу України встановлено, що ставка податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

51. Яка ставка земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження)?

Статтею 274 Податкового кодексу України встановлено ставка податку за земельні ділянки.

274.1. Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової

оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

274.2. Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності).

52. Порядок надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства

Відповідно до ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство» для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

У заяві зазначаються: 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. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

53. Збільшення площі земельної ділянки для ведення ОСГ до 2 га.

Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

54. Порядок отримання прав встановлюючих документів у разі їх втрати

Відповідно до п.53 Постанови КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об'єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності на нерухоме майно використовуються відомості з Державного земельного кадастру або Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, та паперовий носій інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).

У разі наявності в заявника копії примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно подається також відповідна копія.

Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованих речових прав на підставі таких документів у Державному земельному кадастрі чи в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, або на паперових носіях інформації (в реєстрових книгах, реєстраційних справах, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної

інвентаризації), з обов'язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.

55. Взаємодія суб'єктів державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру

Відповідно до ст. 19 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів.

Відповідно до ст.33 для посадових осіб органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису.

56. Що в себе включає проект землеустрою, щодовідведення земельної ділянки?

Згідно ст.. 50 ЗУ «Про Землеустрій»

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають: завдання на розроблення проекту землеустрою; пояснювальну записку; копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності); рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом); письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду; довідку державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки); відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

копії прав встановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва III-V категорії складності, які розташовані на земельній ділянці;

розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом); розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом); акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);

акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки); перелік обмежень у використанні земельних ділянок; вкопійовання кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); кадастровий план земельної ділянки; матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки); матеріали погодження проекту землеустрою.

57. Щовключає в себе технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Згідно ст..55 ЗУ «Про Землеустрій» Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою (у випадках, передбачених законом);
- г) згоду власника земельної ділянки, а для земель державної та комунальної власності - органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на відновлення меж земельної ділянки користувачем;
- г) довідку, що містить загальну інформацію про землі (території);
- д) копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців;
- е) копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку (у разі проведення робіт щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості));
- є) копію правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за умови якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані);
- ж) матеріали польових топографо-геодезичних робіт;
- з) план меж земельної ділянки, складений за результатами зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усіх поворотних точок меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками на межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів);
- и) кадастровий план земельної ділянки;
- і) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- ї) у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні (відновленні) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- й) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, що включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

58. Проблема 100% накладки

Перенесення ділянок до архівного шару, заява щодо перенесення такої ділянки формується державним кадастровим реєстратором на передається на погодження до апарату Держгеокадастру.

Термін законодавством не визначений.

59. Реєстрація права на земельну ділянку в Укрдержреєстрі

Для реєстрації права на земельну ділянку в Укрдержреєстрі необхідно підготувати документи для подачі до місцевого ЦНАПу, який включатиме:

- витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК);
- заява про реєстрацію права власності на земельну ділянку;
- копію та оригінал паспорту заявника;
- копію та оригінал ідентифікаційного номеру;
- підтвердження оплати адміністративного збору (121,80 грн.);
- документ - підстава виникнення права на ділянку (договір купівлі-продажу (дарування, міни і т.і.), рішення суду, свідоцтво на спадщину, тощо);
- довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена, якщо від фізичної особи);
- оригінал та копію паспорту, ідентифікаційного номеру представника, якщо документи подаються представником.

Важливо також те, що витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК) не має потреби подавати у випадку, коли документи, які є підставою виникнення, переходу чи припинення права власності або інших прав, містять в собі інформацію про кадастровий номер.

60. Чи потрібна виготовляти нову технічну документацію із землеустрою? Технічна документація виготовлена в 2012 році.

Відповідно до Закону України від 14 травня 2013 року № 233-VII "Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням" у разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки - зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом.

63. Хто може вносити зміни до документації із землеустрою?

Зміни до документації із землеустрою вносяться особою, яка відповідно до вимог Закону України "Про землеустрій" може бути розробником документації із землеустрою за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою.

Погодження та затвердження змін до документації із землеустрою здійснюються в порядку, передбаченому для погодження та затвердження документації із землеустрою.

64. Який строк дії дозволу на розробку документації із землеустрою?

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки

та лише у випадках, передбачених Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою” та Земельним кодексом України. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

65. Що таке суперфіцій та емфітевзис?

Відповідно до ст. 102-1 ЗКУ право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

66. Чи потрібно щось робити об'єднаній територіальній громаді, щоб отримати землі за межами населених пунктів у власність чи це станеться автоматично?

Передача земель здійснюється за заявницьким принципом. Це означає, що рада ОТГ на сесії має прийняти рішення про звернення до Держгеокадастру щодо передачі земель у комунальну власність та подати таку заяву за адресою. На фініші процесу – підписати акт-прийому передачі та з цим документом звернутися до державного реєстратора майнових прав для реєстрації комунальної власності на ці ділянки.

67. Чому окремі сільради, не об'єднані в ОТГ, залишаються за межами процесу передачі земель?

Розпорядження КМУ №60-р від 31.01.2018 року передбачається передача лише для ОТГ.

68. За чий рахунок буде проводитися інвентаризація земель перед передачею об'єднаним громадам?

Здійснення інвентаризації буде проводитись за рахунок державного бюджету.

69. Чи зберігається для ОТГ зобов'язання передавати землі в оренду виключно на відкритих земельних торгах?

Так, зберігається. Ст 134 ЗКУ.

70. Куди звертатися, якщо виникають питання щодо процесу передачі?

На Гарячу лінію для ОТГ 0 800 502 528.

На сайт otg.land.gov.ua.

71. На підставі якого закону відбувається передача земель від Держгеокадастру у власність громад?

Основних нормативних актів три: 1. Земельний кодекс, стаття 117, яка так і називається: "Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність"; 2. Власне, постанова Кабміну, яка зобов'язує Держгеокадастр провести таку передачу в частині земель ОТГ; 3. Закон про місцеве самоврядування, стаття 26, яка регламентує обов'язкове узгодження дій Держгеокадастру з органом місцевого самоврядування в перехідний період передачі земель.

72. Чи потрібно погодження ОТГ при передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в користування або у власність?

Так, відповідно до розпорядження від 31 січня 2018 р. № 60-р

73. Вирішення земельних спорів?

Згідно з частиною третьою статті 158 Земельного кодексу України органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Частиною другою статті 158 Земельного кодексу України передбачено, що виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

74. Доступ до публічної інформації

Згідно Закону України «Про доступ до публічної інформації» передбачено порядок реалізації права громадянина на публічну інформацію. Відтепер кожна людина може звернутися із запитом на отримання публічної інформації незалежно стосується це її особисто чи ні. І суб'єкт владних повноважень, отримавши запит, має упродовж 5 робочих днів відповісти заявникові.

.Залишити запит на інформацію можна заповнивши відповідну форму затверджену Наказом Держгеокадастру від 16.06.2015 № 112 "Про реалізацію Закону України "Про доступ до публічної інформації" у Держгеокадастрі" або надіславши звернення на електронну адресу: land@land.gov.ua (з поміткою "Публічна інформація")

75. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (15 років)

Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених Земельним Кодексом.

76. Погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками

Відповідно до Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010N 376 затверджено ІНСТРУКЦІЮ про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі(на місцевості)та їх закріплення межовими знаками.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників(користувачів)суміжнихземельних ділянокпродатуві час проведення робіт із закріплення межовими знакамимежземельноїділянкивнатурі(на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно,не пізніше ніж за п'ять робочих днівдопочаткуробітізакріпленнямежовимизнакамимеж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою,телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі)суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точокмежземельноїділянкивнатурі(на місцевості)через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)можездійснюватися за відсутності власників(користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення якщо вони були належним чином повідомленіпро час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

77. Приватизація частини земельної ділянки з окремими домоволодіннями

За можливості поділу будинку в натурі з виділенням кожної частини в окреме домоволодіння (присвоєння окремої адреси та реєстрація в БТІ як окремого домоволодіння) можливий і поділ земельної ділянки з виділенням відповідної її частини в окрему земельну ділянку. У даному випадку приватизація здійснюється вже окремо кожної земельної ділянки для кожного окремого домоволодіння. Кожен із колишніх співвласників будинку буде індивідуальним власником окремого будинку із спільною стіною та окремою адресою, а отже, кожен зможе приватизувати по 0,15 га для будівництва та обслуговування свого будинку.

78. Приватизація надлишку землі під будівництво житлового будинку

Надлишок землі під будівництво житлового будинку співвласники будинку можуть приватизувати за іншим цільовим призначенням, наприклад для ведення особистого селянського господарства. Понад норму безоплатної передачі громадяни також можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

79. Зміна цільового призначення земельної ділянки?

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, - сільською, селищною, міською радою;

щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, - районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, - Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

80. Видача дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покритву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки

Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.01.2005 № 1 «Про затвердження порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покритву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 20.01.2005 № 70/10350

Вичерпний перелік документів, необхідних для отримання адміністративної послуги:

- заява на отримання дозволу;
- копія документа, що посвідчує право власності чи право користування земельною ділянкою;
- копія документа, що посвідчує особу (для фізичних осіб), код ЄДРПОУ для юридичної особи, інформація щодо прізвища, імені та по батькові особи, відповідальної за додержання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, її номер телефону; представників – копія документа, що посвідчує особу, довіреність на отримання дозволу, інформація щодо прізвища, імені та по батькові особи, відповідальної за додержання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, її номер телефону);
- робочий проект землеустрою, затверджений в установленому законом порядку, із зазначенням його розробника;
- копія агрохімічного паспорта земельної ділянки;
- копія договору на виконання земляних робіт (у разі якщо заявник уклав договір на зняття та перенесення ґрунтового покритву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки з іншою фізичною чи юридичною особою), прізвище, ім'я та по батькові особи, відповідальної за додержання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, її номер телефону;
- копія документа, що підтверджує сплату коштів за відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (у разі їх наявності).

Дозвіл надається безоплатно, термін видачі не більше 10 робочих днів

Не більше 5 робочих днів у разі повторного звернення.

81. Затвердження технічної документації з оцінки земель

ЗУ «Про оцінку земель» ст. 23.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Рішення рад, зазначених у цій статті, щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набувають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

82. Розпорядження землями колективної власності

ЗКУ Розділ X доповнено пунктом 21 згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018

Установити, що з дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні" землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. Зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять до комунальної власності.

83. Здійснення державного нагляду (контролю) в частині дотримання земельного законодавства

Постановою КМУ від 10 вересня 2014 р. № 442 Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади п. 2 передбачено ліквідувати Державну інспекцію сільського господарства, поклавши функції із здійснення державного нагляду (контролю) в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, родючості ґрунтів - на Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру.

84. Повноваження державних інспекторів у сфері державного контролю за використанням та охороною земель та дотриманням вимог законодавства України про охорону земель

ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» ст. 10

Державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право:

безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель;

давати обов'язкові для виконання вказівки (приписи) з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про обов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, зарахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків;

складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності;

у разі неможливості встановлення особи правопорушника земельного законодавства на місці вчинення правопорушення доставляти його до органів Національної поліції чи до приміщення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради для встановлення особи порушника та складення протоколу про адміністративне правопорушення;

викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для одержання від них усних або письмових пояснень з питань, пов'язаних з порушенням земельного законодавства України;

передавати до органів прокуратури, органів досудового розслідування акти перевірок та інші матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки кримінального правопорушення;

проводити у випадках, встановлених законом, фотографування, звукозапис, кіно-відеозйомку як допоміжний засіб для запобігання порушенням земельного законодавства України;

звертатися до суду з позовом щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чиним часом зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився.

Державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства про охорону земель можуть мати й інші повноваження відповідно до закону.

Державні інспектори під час виконання службових обов'язків мають право наносити форменого одягу встановленого зразка та використовувати спеціальні транспортні засоби з кольорографічним забарвленням і написом емблемою в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

85. Реєстрація апаратури супутникових радіонавігаційних систем

Реєстрація апаратури супутникових радіонавігаційних систем здійснюється відповідно до пункту 6 Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 року № 1075.

Для реєстрації апаратури СРНС звертатися

Для реєстрації та обліку апаратури СРНС в Держгеокадастрі власник (користувач) повинен у п'ятиденний термін після її придбання (отримання в користування) або ввезення на територію України подати до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру такі документи:

1. Лист-звернення про реєстрацію апаратури СРНС

2. Копію документа про придбання даного комплекту апаратури або договору про передачу апаратури для користування

3. Копію технічної специфікації даного комплекту апаратури

Копія довіреності – для уповноваженої особи

Реєстрація здійснюється в 3-денний термін з дня отримання заяви та документів, необхідних для отримання послуги, Держгеокадастром

86. Термін дії Наказів про надання дозволу на виготовлення документації із землеустрою

ЗУ «Про землеустрій» ст. 22

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених цим Законом та Земельним кодексом України. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

87. Термін надання та термін дії Висновків про погодження документації із землеустрою

ЗКУ ст. 186 п. 16. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти, визначені цією статтею, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. *Строк дії цих висновків є необмеженим.*

88. Екстериторіальне погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Постанова КМУ від 31 серпня 2016 р. № 580 Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру.

Для погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (далі - проект землеустрою) особа, яка відповідно до вимог статті 26 Закону України «Про землеустрій» є розробником проекту землеустрою (далі - розробник), подає до територіального органу Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою у паперовому та електронному вигляді або на веб-ресурсі e.land.gov.ua (Сервіс доступний лише для сертифікованих інженерів-землевпорядників за умови ідентифікації через електронний цифровий підпис (ЕЦП)).

Проект землеустрою в електронному вигляді засвідчується за допомогою кваліфікованого електронного підпису розробника, який підтверджує його відповідність оригіналу проекту землеустрою у паперовому вигляді.

За результатами розгляду проекту землеустрою відповідний експерт державної експертизи у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня надходження проекту землеустрою, готує висновок згідно з додатком, скріплює його в електронній формі своїм кваліфікованим електронним підписом, після чого реєструє у системі електронного документообігу Держгеокадастру.

Оригінал висновку в електронній формі надсилається електронною поштою розробнику у строк, що не перевищує одного робочого дня з дня його реєстрації у системі електронного документообігу Держгеокадастру.

Територіальний орган Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки у строк, що не перевищує одного робочого дня після реєстрації у системі електронного документообігу Держгеокадастру висновку, роздруковує його та подає його розробнику разом з оригіналом проекту землеустрою у паперовому вигляді.

На вимогу розробника територіальний орган Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки завіряє роздрукований висновок печаткою.

89. Яким чином отримати земельну ділянку відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року

Рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу.

Установити, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року "Про приватизацію земельних ділянок", є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

90. Які документи на землю повинні в мене бути, щоб я міг продати земельну ділянку?

1. Для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки у Вас обов'язково повинні бути:

1.1. Паспорти та реєстраційні номери облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер).

1.2. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

1.3. Документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку, а саме - свідоцтво про право власності на земельну ділянку, АБО

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, АБО

Державний акт.

1.4. Витяг з Державного земельного кадастру.

2. Також Ви повинні перевірити, чи зазначено на Вашому документі, що підтверджує право власності на земельну ділянку, її кадастровий номер. Його наявність є обов'язковою умовою для укладення договору купівлі-продажу.

3. Якщо кадастровий номер відсутній, Вам необхідно присвоїти його.

4. Для присвоєння кадастрового номера необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має в штаті не менше двох інженерів землевпорядників (це може бути державна і недержавна організація – на вибір), для проведення робіт з формування обмінного файлу. Обмінний файл формується на підставі технічної документації з землеустрою по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Землевпорядна організація передає до відділу Держгеокадастру заяву власника земельної ділянки про присвоєння кадастрового номера. До заяви додаються технічна документація із землеустрою та в електронному вигляді обмінний файл (XML).

Як результат, Ви отримуєте витяг із державного земельного кадастру із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки.

91. Як мені отримати витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку?

1. Для отримання витягу з ДЗК потрібно звернутися до державного кадастрового реєстратора в Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) за місцем розташування земельної ділянки, або замовити витяг онлайн через публічну кадастрову карту України.

2. Для цього необхідно підготувати перелік документів, які необхідні для отримання витягу з Державного земельного кадастру (ДЗК) (п. 166 Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012):

- заяву;
- документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного;
- документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою).

3. При отриманні витягу обов'язково треба мати (п. 177 Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012) паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а також довіреність, якщо Ваші інтереси представляє представник.

4. Вартість витягу з ДЗК про земельну ділянку становить (адміністративний збір) – 96, 05 грн. (ст. 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

92. Чи потрібно навмисно міняти документи про право власності на землю старого зразка (Державні акти) на документ нового зразка, що видається з 2013 року (витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно)?

1. Вам не потрібно перед угодою купівлі-продажу земельної ділянки спеціально змінювати документи про право власності на землю старого зразка (Державні акти) на документ нового зразка, що видається з 2013 року - витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно.

2. Витяг з реєстру речових прав на нерухоме майно може бути отримано в день угоди у нотаріуса, у якого Ви будете укладати договір купівлі-продажу земельної ділянки.

93. У мене є державний акт на землю, в якому не вказано кадастровий номер земельної ділянки. Мені потрібно присвоювати кадастровий номер земельній ділянці?

1. Для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки необхідна наявність кадастрового номеру земельної ділянки.

2. Якщо кадастровий номер відсутній, Вам необхідно присвоїти його.

3. Для присвоєння кадастрового номера необхідно звернутися до землевпорядної організації, яка має в штаті не менше двох інженерів землевпорядників (це може бути державна і недержавна організація – на вибір), для проведення робіт з формування обмінного файлу. Обмінний файл формується на підставі технічної документації з землеустрою по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Землевпорядна організація передає до відділу Держгеокадастру заяву власника земельної ділянки про присвоєння кадастрового номера. До заяви додаються технічна документація із землеустрою та в електронному вигляді обмінний файл (XML).

Як результат, Ви отримуєте витяг із державного земельного кадастру із зазначенням кадастрового номеру земельної ділянки.

94. Я власник земельної ділянки, але я втратив документ про право власності. Як мені його відновити?

1. Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням відповідного Державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою подаються:

- 1.1. заяву;
- 1.2. копія примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого Державного акта;
- 1.3. оголошення про втрату документа у друкованих засобах масової інформації за місцем розташування земельної ділянки, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чие ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

2. Таким чином, за результатами розгляду поданих документів реєстратор проводить державну реєстрацію права власності, підтвердженням якого є електронна форма та, за бажанням власника, паперова форма без використання спеціальних бланків (витяг з реєстру).

95. Чи зможу я продати земельну ділянку, яку я передав в оренду? (Чи зможу я продати землю не тому, хто її орендує? Чи існують норми, які дають право купівлі землі орендарям?)

1. Ви маєте право продати земельну ділянку, яка перебуває в оренді.
2. Але необхідно враховувати, якщо Ви вирішите продати таку земельну ділянку, то орендар має переважне право на її придбання.
3. Тобто, якщо Ви маєте покупця, який готовий придбати Вашу ділянку за певну ціну, то орендар має першочергове право купити Вашу земельну ділянку, якщо він готовий буде сплатити таку ж саму ціну.
4. Таким чином, щоб продати земельну ділянку не орендарю, а іншій особі, така особа повинна запропонувати Вам більш високу ціну за земельну ділянку, яку орендар відмовиться за неї платити.

96. Чи припиняється дія договору оренди після того, як я продав земельну ділянку?

1. Відповідно до чинного законодавства України продаж земельної ділянки іншій особі не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.
2. Тобто, за загальним правилом, дія договору оренди у випадку продажу земельної ділянки не припиняється.
3. Проте, в тексті саме Вашого договору оренди може бути передбачена інша умова, яка передбачає припинення дії договору оренди землі у випадку продажу земельної ділянки.
4. Тому, рекомендуємо Вам детально ознайомитися з Вашим договором оренди землі.

97. За якою ціною я зможу продати земельну ділянку?

1. Законодавство України не встановлює верхню межу, за якою Ви маєте право продати земельну ділянку.
2. Тобто, сторони договору купівлі-продажу земельної ділянки вправі самостійно та на власний розсуд визначати ціну земельної ділянки.
3. При визначенні ціни продажу Вашої земельної ділянки рекомендуємо Вам враховувати її місцезнаходження та якість ґрунту.

4. Для розуміння мінімальної ціни продажу можемо рекомендувати орієнтуватися на показники нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні.

5. Для прикладу ці показники є наступними – від майже 22 тисяч гривень за 1 га ріллі у Волинській, Рівненській та Житомирській областях до майже 34 тисяч гривень за 1 га ріллі у Черкаській області.

98. Куди потрібно звертатися, щоб укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки?

1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою.

2. Для цього необхідно буде звернутися до місцевого нотаріуса, який допоможе Вам укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки.

99. Чи можу я подарувати свою земельну ділянку (дітям, внукам і т.д.)?

1. Можливість подарувати Вашу земельну ділянку Вашим близьким та рідним наразі обмежена наявністю мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

2. Після скасування мораторію Ви матимете право подарувати Вашу земельну ділянку Вашим близьким та рідним.

3. Для цього необхідно буде звернутися до місцевого нотаріуса, який допоможе Вам укласти договір дарування.

100. Чи буду я змушений (зобов'язаний) продати свою землю після скасування мораторію? (Чи зможе сільрада чи хтось інший змусити мене продати пай, якщо мої сусіди продають пай? Чи може той, хто орендує мою землю, змусити мене її продати?)

1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою.

2. Наприклад, Ви зможете подарувати Вашу ділянку Вашим близьким та рідним, зможете продати її на умовах, які Вас будуть влаштовувати, або залишите її у своїй власності.

3. В той же час, скасування мораторію жодним чином не зобов'язує та не змушує Вас продавати Вашу земельну ділянку.

101. Кому я зможу продати свою земельну ділянку? (Хто може бути покупцем земельної ділянки?)

1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою.

2. Наприклад, Ви зможете подарувати Вашу ділянку Вашим близьким та рідним, зможете продати її на умовах, які Вас будуть влаштовувати.

3. Після скасування мораторію Ви зможете продати свою ділянку:

- будь-якому громадянину України, або
- будь-якій юридичній особі (підприємству, компанії), яка зареєстрована в Україні.

102. Якщо я продам землю, чи повинен я буду заплатити податки і які саме?

1. Під час оформлення договору купівлі-продажу сторони договору повинні будуть сплатити наступні обов'язкові платежі:

- державне мито – 1 % від оцінки.

- військовий збір – 1,5 % від оцінки.
 - 2. Також необхідно враховувати:
 - якщо Ви володієте земельною ділянкою менше 3-х років (тобто, Ваш документ на право власності оформлений менше 3-х років назад), АБО
 - Ви в цьому році вже уклали договір купівлі-продажу нерухомого майна (іншої земельної ділянки, квартири, будинку тощо)
- буде необхідно також сплатити додатково податок з доходів фізичних осіб в розмірі 5 % від оцінки.
3. Сплата інших податків та зборів по результату продажу земельної ділянки чинне законодавство України не передбачає.

103. Ми разом із сестрою/братом/батьком/матір'ю успадкували земельну ділянку. Як я можу продати свою частину?

1. Якщо в процесі спадкування земельної ділянки було декілька спадкоємців, то така земельна ділянка належить Вам на праві спільної часткової власності.
2. Тобто, у кожного з Вас є певна частка у праві власності на успадковану земельну ділянку.
3. Але необхідно враховувати, якщо Ви вирішите продати таку земельну ділянку, то інший спадкоємець має переважне право на її придбання.
4. Тобто, якщо Ви маєте покупця, який готовий придбати Вашу ділянку за певну ціну, то інший спадкоємець має першочергове право купити Вашу земельну ділянку, якщо він буде готовий сплатити таку ж саму ціну.
5. Таким чином, щоб продати земельну ділянку не іншому спадкоємцю, а іншій особі, така особа повинна запропонувати Вам більш високу ціну за земельну ділянку, яку інший спадкоємець відмовиться за неї платити.

104. Чи можу я продати частину своєї земельної ділянки? А іншу частину залишити собі?

1. Ви маєте право продати лише ту земельну ділянку, яка належить Вам на праві власності.
2. Ваша земельна ділянка має три ключові характеристики, які відрізняють її від інших земельних ділянок – це кадастровий номер, площа та адреса. Самостійно їх змінювати не можна.
3. Тому, продати частину своєї земельної ділянки не можна.
4. Проте у Вас є можливість здійснити поділ однієї Вашої земельної ділянки на декілька ділянок. Одну з яких Ви й зможете продати.

105. Яка процедура поділу земельної ділянки? (для попередніх двох питань)

1. Земельна ділянка за бажанням свого власника або власників може бути поділена на декілька окремих земельних ділянок.
2. Варто відзначити, що поділ земельної ділянки, яка знаходиться в оренді, на правах емфітевзису, суперфіцію, передана у іпотеку, буде можливим лише після отримання нотаріально засвідченої письмової згоди на це осіб, з якими укладені вказані договори.
3. Порядок поділу виглядає наступним чином:

Крок 1. Укласти договір із землевпорядною організацією на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок.

Крок 2. Землевпорядна організація проводить топографо-геодезичні зйомки землі на місцевості та розробляє відповідну технічну документацію щодо поділу земельної ділянки.

Крок 3. Подання розробленої документації із землеустрою та заяви через ЦНАП – державному кадастровому реєстратору відповідного територіального відділу Держгеокадастру про державну реєстрацію земельних ділянок.

Крок 4. За результатом розгляду документів проводиться державна реєстрація земельних ділянок та надаються витяги із державного земельного кадастру на кожен ділянку і зазначенням кадастрового номеру.

Кадастровий номер земельної ділянки, яка була поділена, скасовується, а кожній новоутвореній земельній ділянці буде присвоєний новий кадастровий номер.

Крок 5. Звернення до Реєстраційної служби за місцезнаходженням земельних ділянок або до нотаріуса із заявами про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

За результатами даних дій право власності буде зареєстровано, що буде підтверджено відповідними витягами із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

106. Чи буду я отримувати орендну плату за земельну ділянку після того, як я її продам?

1. Ви отримуєте орендну плату по договору оренди Вашої земельної ділянки.
2. Якщо ж Ви продасте Вашу земельну ділянку, Ви більше не зможете отримувати орендну плату за цю земельну ділянку.

107. Як я можу знайти покупця на свою земельну ділянку?

1. Після скасування мораторію Ви матимете право вільно та без всіляких обмежень розпоряджатися Вашою земельною ділянкою.
2. Після скасування мораторію Ви зможете продати свою ділянку:
 - будь-якому громадянину України,
 - АБО
 - будь-якій юридичній особі (підприємству, компанії), яка зареєстрована в Україні.
3. Ви можете використовувати будь-який зручний для Вас спосіб пошуку потенційного покупця, зокрема:
 - дати оголошення про продаж у засобах масової інформації;
 - запропонувати придбати Вашу ділянку тим громадянам або юридичним особам, які вже господарюють у Вашому населеному пункті, Вашій громаді або районі. Контакти цих осіб Ви можете отримати у відповідних Департаментах агропромислового розвитку.

108. Чи зможу я викупити назад земельну ділянку, яку я продав?

1. Після продажу Вами земельної ділянки, покупець стане новим власником земельної ділянки.
2. Тому, якщо після продажу у Вас виникне бажання повернути свою колишню ділянку назад, Вам потрібно буде про це домовлятися з новим власником, який може як погодитись Вам її продати, так і не погодитись.

109. Яким буде розмір орендної плати за землю, коли буде ринок землі?

1. Розмір орендної плати визначається відповідно до домовленості сторін договору оренди землі.

2. Проте, за нашими прогнозами зняття мораторію на продаж землі залучить в агропромисловий сектор економіки нових суб'єктів господарювання, що призведе до збільшення конкуренції за земельні ресурси з існуючими господарствами. А це, в свою чергу, в перспективі найближчих років повинно привести до збільшення ставок орендної плати для власників земель сільськогосподарського призначення.

110. Чи треба буде переоформлювати документи на оренду, які вже підписано?

1. Новий власник земельної ділянки, щодо якої оформлено договір оренди, одночасно з отриманням права власності на землю отримує також права та обов'язки попереднього власника за чинними договорами оренди. Тож перехід прав та обов'язків відбувається автоматично, незалежно від того, внесено зміни до договору оренди землі чи ні.

2. У разі зміни орендодавця сторони можуть за взаємною згодою внести зміни до укладеного договору оренди землі, які стосуються нового власника ділянки. Проте, це не є обов'язковим для сторін.

111. Яким буде алгоритм дій щодо розірвання договору оренди земельної ділянки?

1. Відповідно до положень Закону України «Про оренду землі» припинення договору оренди шляхом його розірвання можливе шляхом:

1.1. домовленості сторін (для цього потрібне бажання обох сторін договору). В такому разі сторони укладають відповідну додаткову угоду, якою припиняють дію договору оренди.

1.2. за рішенням суду (для цього потрібні підстави, якими можуть бути порушення орендарем умов договору, наприклад, систематичне порушення строків оплати орендної плати, використання не за цільовим призначенням тощо). В такому разі необхідно:

- проаналізувати умови договору оренди,
- визначити наявність порушень умов договору оренди зі сторони орендаря,
- підготувати позовну заяву, сплатити судовий збір та подати заяву до суду за місцем знаходження земельної ділянки,
- отримати рішення суду, в якому має бути зафіксовано, що договір оренди розірвано.

112. Яким буде алгоритм дій щодо укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки?

1. Для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки необхідно буде пройти наступні етапи:

Етап 1. Узгодити між покупцем та продавцем земельної ділянки ключові умови договору – ціна земельної ділянки, порядок оплати, порядок розподілу витрат на підготовку та оформлення договору купівлі-продажу.

Етап 2. Звернутися до місцевого нотаріуса, отримати від нього перелік документів, які необхідні покупцю та продавцю для укладення договору, а також призначити дату укладення договору.

Етап 3. Підготувати та зібрати документи, які необхідні нотаріусу.

Етап 4. Підготувати суму грошових коштів, які необхідні для укладення договору та які оплачуються під час укладення договору (державне мито, військовий збір).

Етап 5. Прибути у визначену нотаріусом дату на укладення договору та підписати необхідні документи.

113. Чи зможу я розірвати договір емфітевзису та продати земельну ділянку?

1. За загальним правилом емфітевзис припиняється у разі:
 - поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
 - спливу строку, на який було надано право користування;
 - викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.
2. Окремою підставою припинення емфітевзису є домовленість сторін про таке припинення. Тобто, сторони договору укладають додаткову угоду до договору емфітевзису, яким фактично припиняють дію договору.
3. І останній спосіб – це судове оскарження, наприклад, подання позову про визнання недійсним договору емфітевзису. Але такий спосіб буде дієвим виключно за умови наявності підстав, які дозволяють стверджувати, що такий договір є недійсним (наприклад, договір укладено під впливом обману, договір укладено під впливом насильства, фізичного або психічного тиску з боку другої сторони або іншої особи тощо).

114. Хто зможе допомогти мені коректно оформити угоду купівлі-продажу землі? Якщо я хочу сам обробляти свою землю, хто захистить мої права?

1. Для отримання допомоги у процесі оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки можна звернутися:
 - до регіональних центрів з надання безоплатної правової допомоги, де Ви можете отримати професійну консультацію з Вашого питання. Більш детальну інформацію про систему безоплатної правової допомоги та про найближчий до Вас регіональний центр Ви можете отримати за телефоном.
 - до державного або приватного нотаріуса, якого Ви самостійно обираєте для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки. Обраний Вами нотаріус повинен роз'яснити Вам деталі та істотні умови майбутньої угоди, а також може підготувати проект договору купівлі-продажу земельної ділянки. Як правило, вартість консультаційних послуг нотаріуса вже включено до загальної вартості послуг по укладенню договору купівлі-продажу.
 - до професійного юриста/адвоката, який супроводить весь процес укладення договору купівлі-продажу – від етапу проведення переговорів з потенційним покупцем до моменту укладення договору у нотаріуса. Конкретний перелік послуг обумовлюється окремо.