

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет водного господарства та  
природокористування

**Ніколайчук К. М., Ліщинський А. Г., Швець О. М.**

## **НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

*Навчальний посібник*

**Рівне – 2024**

УДК 349.4(075.8)

Н63

**Рецензенти:**

**Бородін І. Л.**, д.ю.н, професор Національного авіаційного університету, м. Київ;

**Прищепя А. М.**, д.с.-г.н., професор Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне;

**Мішук І. В.**, к.ю.н, професор Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне.

*Рекомендовано вченою радою Національного університету водного господарства та природокористування.*

*Протокол № 11 від 24.11.2023 р.*

**Ніколайчук К. М., Ліщинський А. Г., Швець О. М.**

**Н63** Нормативне забезпечення землеустрою : навч. посіб. [Електронне видання]. – Рівне : НУВГП, 2024. – 215 с.

**ISBN 978-966-327-591-8**

У посібнику викладено теоретичні та наукові основи землеустрою. Розкрито зміст та процесуальний порядок приватизації земель громадянами, порядок відведення та купівлі-продажу земель, правові засади оцінки земель, а також контролю за дотриманням вимог земельного законодавства землевласниками та землекористувачами.

Навчальний посібник призначено для підготовки бакалаврів та магістрів за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» та спеціальністю 081 «Право» в закладах вищої освіти. Дане видання буде корисним здобувачам вищої освіти, науковим працівникам, аспірантам, фахівцям в сфері землеустрою та права.

**УДК 349.4(075.8)**

**ISBN 978-966-327-591-8**

© К. М. Ніколайчук,  
А. Г. Ліщинський,  
О. М. Швець, 2024

© Національний університет  
водного господарства та  
природокористування, 2024

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП .....</b>	<b>6</b>
<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ .....</b>	<b>7</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ ПРО РОБОТИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ .....</b>	<b>8</b>
1.1. Види робіт із землеустрою. Документація із землеустрою .....	8
1.2. Замовники та виконавці робіт із землеустрою .....	12
1.3. Нормативне забезпечення робіт із землеустрою .....	16
<b>РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>19</b>
2.1. Загальні засади права власності .....	19
2.2. Земельні відносини та права на землю .....	22
2.3. Поняття передачі земель у власність та надання в користування .....	26
2.4. Право земельного сервітуту .....	29
2.5. Обмеження прав на землю .....	31
2.6. Обтяження прав на землю .....	34
<b>РОЗДІЛ 3. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДЯНАМИ .....</b>	<b>36</b>
3.1. Загальні засади приватизації землі .....	36
3.2. Порядок підготовки документів для приватизації земельних ділянок .....	37
3.3. Процесуальний порядок реєстрації земельних ділянок .....	45
3.4. Документи, що посвідчують право власності на землю .....	48
3.5. Створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку і передача їм земельної ділянки .....	50
<b>РОЗДІЛ 4. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>54</b>
4.1. Загальні поняття відведення земель у власність або користування .....	54

4.2. Порядок порушення клопотань і погодження місця розташування об'єктів .....	58
4.3. Порядок підготовки та оформлення матеріалів відведення земель.....	60
4.4. Процесуальний порядок погодження та затвердження проекту землеустрою .....	66

## **РОЗДІЛ 5. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ОРЕНДИ**

<b>ЗЕМЛІ.....</b>	<b>72</b>
5.1. Загальні положення про оренду та суборенду землі.....	72
5.2. Порядок надання землі в оренду.....	75
5.3. Орендна плата за землю.....	79
5.4. Договір оренди землі .....	80
5.5. Права та обов'язки орендарів та орендодавців .....	83

## **РОЗДІЛ 6. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ.....**

<b>87</b>	
6.1. Загальні поняття і правові засади купівлі-продажу земель 87	
6.2. Порядок продажу земельної ділянки за цивільно-правовою угодою .....	90
6.3. Продаж земель на конкурентних засадах .....	94
6.4 Особливості купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	97

## **РОЗДІЛ 7. КОНТРОЛЬ ЗА ДОТРИМАННЯМ ВИМОГ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЗЕМЛЕ-ВЛАСНИКАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ .....**

<b>103</b>	
7.1. Загальні положення здійснення охорони земель.....	103
7.2. Організація перевірок дотримання земельного законодавства .....	109
7.2.1. Планові перевірки ..	109
7.2.2. Позапланові перевірки .....	112
7.3. Оформлення матеріалів при проведенні перевірок та виявлення фактів порушень земельного законодавства.....	114
7.4. Проведення в справах про адміністративні правопорушення.....	118

<b>РОЗДІЛ 8. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ.....</b>	<b>124</b>
8.1. Загальні положення про оцінку земель .....	124
8.2. Види оцінки земель .....	124
8.3. Об'єкти та суб'єкти оцінки земель .....	127
8.4. Процесуальний порядок проведення оцінки земель .....	128
8.5. Документи з оцінки земель та їх затвердження .....	132
<b>РОЗДІЛ 9. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ .....</b>	<b>135</b>
<b>ТЕСТИ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ.....</b>	<b>147</b>
<b>ГЛОСАРІЙ ТЕРМІНІВ.....</b>	<b>168</b>
<b>РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА.....</b>	<b>178</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>184</b>

## ВСТУП

Врегулювання земельних правовідносин та організація просторового базису життєдіяльності людського суспільства повсякчас є актуальним завданням. В сучасних умовах засобом такої організації виступає землеустрій, який, відповідно до закону, передбачає соціально-економічні та екологічні заходи, які спрямовані на регулювання земельних відносин, а також на раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць.

Відтак, важливість нормативно-правового регулювання зазначеного процесу не викликає сумніву.

Як відомо, галузь земельних правовідносин є комплексною галуззю, яка передбачає застосування різних норм права (земельне, лісове, водне, адміністративне, цивільне, кримінальне, податкове та інші). Комплексність галузі обумовлює складність вирішення прикладних завдань землеустрою, адже кожен процес, який реалізується щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель виконується на підставі, як правило, декількох нормативно-правових актів.

Метою укладання посібника «Нормативне забезпечення землеустрою» є висвітлення процесуального порядку конкретних видів робіт із землеустрою та систематизація відповідних їм нормативно-правових актів, в тому числі в умовах воєнного стану.

Посібник буде корисний для здобувачів освіти у сфері землеустрою та права, а також практикуючим фахівцям.

Опрацювання матеріалів навчального посібника дасть можливість вивчити або удосконалити знання щодо земельного законодавства та процесуального порядку виконання різних видів робіт із землеустрою, а також складання земельно-правової документації.

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

- ВКУ** – Водний кодекс України
- ВРУ** – Верховна Рада України
- ДБН** – Державні будівельні норми
- ДЗК** – Державний земельний кадастр
- ЗКУ** – Земельний кодекс України
- ЗУ** – Закон України
- КУ** – Конституція України
- КУпАП** – Кодекс України про адміністративні правопорушення
- КУпН** – Кодекс України про надра
- ЛКУ** – Лісовий кодекс України
- ОСГ** – особисте селянське господарство
- ПЗФ** – природно-заповідний фонд
- ПКМ** – постанова Кабінету Міністрів
- ПКУ** – Податковий кодекс України
- УП** – Указ Президента
- ФГ** – фермерське господарство
- ЦКУ** – Цивільний кодекс України
- ЦПК** – Цивільний процесуальний кодекс

## РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ ПРО РОБОТИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

### **1.1. Види робіт із землеустрою. Документація із землеустрою**

**Землевпорядні роботи (роботи із землеустрою)** – обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються спеціалістами з метою складання документації із землеустрою (ч. 1, ст. 1) [34].

**Мета земельпорядних робіт** – створення документації із землеустрою, що містить сукупність документів нормативно-правового, економічного і технічного характеру, які необхідні при вирішенні питань передачі земельних ділянок у власність, надання в користування, їх викупу чи відчуження, а також поділу або об'єднання, зміни їхнього цільового призначення тощо.

Перелік видів документації із землеустрою визначається ЗУ «Про землеустрій» (ст. 25) [34]. Виходячи з цього можна сформулювати і перелік земельпорядних робіт.

Загалом земельпорядні роботи можна розділити на дві основні групи:

- 1) земельпорядні роботи;
- 2) земле оціночні роботи.

Відповідно до ст. 185 ЗКУ передбачено: «види **землевпорядних робіт**:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

- д) складання проектів відведення земельних ділянок;



е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель;

ї) визначення самозалісених ділянок (ст. 185) [5]».

Згідно із ЗКУ до *землеоціночних робіт* слід віднести [5]:

а) грошову оцінку земельних ділянок (ст. 201);

б) бонітування ґрунтів (ст. 199).

Документація із землеустрою розробляється у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації.

Перелік видів документації із землеустрою визначається Законом України «Про землеустрій» (ст. 25) [34]. Документація згідно з вимогами даної статті розробляється у вигляді схем, проектів, робочих проектів чи технічної документації в електронній та паперовій формах (ст. 25) [34]:

«Види документації із землеустрою:

а) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

а<sup>1</sup>) проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;

б) проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;

б<sup>1</sup>) містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій);

в) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель

водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

г) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

г) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

д) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

е) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

є) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

ж) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

з) робочі проекти землеустрою;

и) технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів;

і) технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

ї) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

й) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

к) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;

л) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини (ст. 25) [34]».

### **Документація із землеустрою**

Документація із землеустрою повинна відповідати положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил, які діють у сфері землеустрою. Таку відповідність сертифікований інженер-землевпорядник, який несе відповідальність за якість робіт із землеустрою, засвідчує:

➤ документації у паперовій формі – своїм підписом та особистою печаткою;

➤ документації в електронній формі – своїм електронним цифровим підписом згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Загальні вимоги до змісту документації із землеустрою:

Документація з землеустрою:

– включає в себе текстові та графічні матеріали, у яких містяться обов'язкові положення, що встановлені завданням на розроблення відповідного виду документації;

– розробляється на основі затвердженого замовником завдання на розроблення відповідного виду документації.

Склад, зміст, а також правила оформлення відповідного виду документації із землеустрою визначає ЗУ «Про землеустрій» (розділи IV, V). Обов'язковою є процедура погодження та затвердження документації із землеустрою, яка проводиться в порядку, встановленому ЗКУ [5], ЗУ «Про землеустрій» [34] та іншими законами України.

Зміни до документації із землеустрою може вносити особа, яка відповідно до вимог Закону [34] є її розробником. Але такі дії можливі лише на підставі рішення відповідних органів або власників землі та землекористувачів, в тому числі орендарів, які затвердили відповідні проекти землеустрою.

Після затвердження документація із землеустрою в електронному вигляді підлягає передачі до Державного фонду документації із землеустрою. Це зобов'язані у місячний строк безоплатно зробити сертифіковані інженери-землевпорядники, які відповідають за якість робіт із землеустрою. Використання зазначених матеріалів дозволяється лише за умови дотримання вимог законодавства про авторські права.

Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збору, обробки та обліку матеріалів, отриманих при здійсненні землеустрою. Документація цього фонду є державною власністю і не може передаватись у приватну власність. Відомості, що становлять державну таємницю,

надаються з Державного фонду документації із землеустрою відповідно до ЗУ «Про державну таємницю».

КМУ затверджує Положення про Державний фонд документації із землеустрою [29], а також регламентує порядок надходження, обліку та зберігання матеріалів у ньому.

### **1.2. Замовники та виконавці робіт із землеустрою**

Замовниками землевпорядних робіт та послуг згідно із ЗУ «Про землеустрій» (ст. 26) можуть бути :

1. Землевласники.
2. Землекористувачі.
3. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування.
4. Рада міністрів Автономної Республіки Крим.

Підставою для виконання певного виду робіт є договір, що укладається між замовником та виконавцем.

Господарська діяльність щодо виконання землевпорядних та землеоціночних робіт потребує додержання організаційних, кваліфікаційних, технологічних та інших вимог, що встановлені чинними нормативно-правовими актами та нормативно-технічними документами галузі.

➤ Організаційні вимоги – забезпеченість високоточними геодезичними приладами, програмним забезпеченням тощо.

➤ Кваліфікаційні вимоги:

1) наявність у штаті юридичної особи (на умовах постійної роботи) спеціалістів з однієї із зазначених спеціальностей: землевпорядкування, землеоціночності та кадастр, які закінчили заклади вищої освіти землеоціночного профілю і мають стаж роботи за спеціальністю не менше трьох років;

2) наявність у штаті юридичної особи сертифікованого інженера-землевпорядника;

3) проходження спеціалістами підвищення кваліфікації 1 раз на 4 роки;

4) наявність ліцензії на виконання землеоціночних робіт та проведення земельних торгів;

5) при виконанні експертної грошової оцінки земель мати в штаті не менше двох спеціалістів, які мають сертифікат установленого зразка на право виконання зазначених робіт;

6) наявність у фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності диплома про закінчення закладу вищої освіти землевпорядного профілю за спеціальностями: землевпорядкування, землевпорядкування та кадастр, землеустрій та кадастр, кваліфікаційного сертифіката та стажу роботи за вказаною спеціальністю не менше трьох років.

Фах усіх спеціалістів, які виконують землевпорядні та землеоціночні роботи, повинен бути підтверджений копіями відповідних документів (дипломів, сертифікатів тощо)

➤ До технологічних вимог відносяться: дотримання земельного законодавства, безоплатне надання документації в електронному вигляді Державному фонду документації із землеустрою тощо.

Отже, виконавцями землевпорядних робіт в Україні можуть бути [34] (ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»):

1) юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник;

2) фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Варто зазначити, що «сертифікованими інженерами-землевпорядниками є особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит, одержали сертифікат та зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Сертифікованим інженером-землевпорядником не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду (ст. 66) [34]».

Для того, щоб стати сертифікованим інженером-землевпорядником потрібно здати кваліфікаційний іспит. Це є

процедура, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність особи, її рівень кваліфікації і знань як виконавця робіт із землеустрою. У разі позитивного складання іспиту інженеру-землевпоряднику видається кваліфікаційний сертифікат. Даний документ підтверджує його здатність самостійно складати окремі види землевпорядної документації та документації з оцінки земель, виконувати вишукувальні топографо-геодезичні і картографічні роботи, а також спроможність проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість виконання ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Зразок сертифіката інженера-землевпорядника наведено на рисунку 1.1.



Рис. 1.1. Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника

Сертифікованому інженеру-землевпоряднику разом із сертифікатом надається особиста печатка. На ній зазначено прізвище, ім'я, по батькові, а також реєстраційний номер облікової картки платника податків (РНОКПП) або серія і номер

паспорта. Для підтвердження своєї кваліфікації сертифіковані інженери-землевпорядники повинні мінімум один раз на чотири роки проходити підвищення кваліфікації за спеціальною програмою.

Виконавці робіт із землеустрою повинні відповідати вимогам технічного і технологічного забезпечення, які встановлює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Права та обов'язки розробників документації із землеустрою визначаються ЗУ «Про землеустрій» (ст. 28) [34]:

«Розробники документації із землеустрою мають право:

а) виконувати роботи із складання документації із землеустрою;

б) погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;

в) безперешкодного доступу до об'єктів землеустрою;

г) вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою і призводять до нецільового використання земель та їх псування;

г) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою;

д) у процесі розробки документації із землеустрою, на підставі якої формуються відомості про об'єкти ДЗК (у т.ч. яка одночасно є містобудівною документацією), одержувати від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб інформацію про місце розташування таких об'єктів та їх характеристики (з урахуванням законодавства про користування інформацією, що становить державну таємницю) (ст. 28) [34]».

Розробники документації із землеустрою зобов'язані при виконанні своїх обов'язків виконувати наступні вимоги (ст. 28) [34]:

«а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою;

б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;

в) виконувати всі умови договору;

г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору;

г) страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами (ст. 28) [34]».

Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі: «якщо:

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;

- особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництвом якої має родинні зв'язки із замовником;

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;

- замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою (ч. 5 ст. 28) [34]».

Також ЗУ «Про землеустрій» передбачено, що відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, які передбачені документацією із землеустрою, несе розробник цією документації. У випадку недотримання встановлених вимог він несе відповідальність, передбачену законом і договором.

### **1.3. Нормативне забезпечення робіт із землеустрою**

Діяльність у сфері землеустрою здійснюється на підставі ряду нормативних та правових актів, а саме на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, Лісового



Кодексу України, Водного Кодексу України, Кодексу України про надра, Цивільного кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення, законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр», «Про природно-заповідний фонд», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про оренду землі», «Про фермерське господарство», «Про особисте селянське господарство», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», та інших нормативно-правових актів.

Законодавча база у сфері землеустрою поділяється на закони, підзаконні нормативні акти та стандарти, норми і правила.

Головним джерелом регулювання земельних відносин в Україні є Конституція України [8]. Статтею 13 КУ визначено, що: «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією».

Основним нормативним актом, що регулює сферу земельних відносин в Україні виступає Земельний кодекс України. Він характеризує більш детально положення, визначені Конституцією України у сфері регулювання земельних відносин.

Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, рослинного та тваринного світу, атмосферного повітря регулюються нормативно-правовими актами відповідних галузей.

### **Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Види землевпорядних робіт.
2. Види землеоціночних робіт.
3. Види землевпорядної документації.
4. Вимоги до змісту документації із землеустрою.

5. Хто може бути замовниками землевпорядних робіт?
6. Хто може бути розробниками землевпорядних робіт?
7. Які основні права та обов'язки розробників землевпорядної документації.
8. Охарактеризуйте основні законодавчі, нормативні та правові акти у сфері землеустрою.

## РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬ

### 2.1. Загальні засади права власності

Право власності є основою положення людини в суспільстві. На праві власності базується правова система країни.

Відповідно до Конституції України [8] розрізняють такі *форми власності* (рис. 2.1).

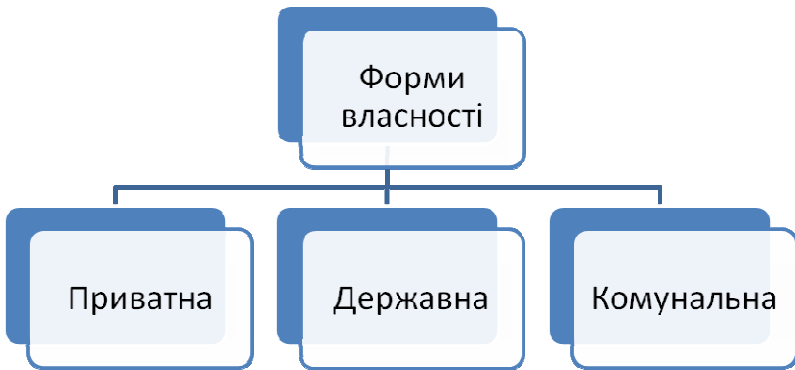


Рис. 2.1. Форми власності

Усі форми власності рівноправні між собою, відповідно усі суб'єкти власності рівні перед законом.

Поняття та зміст права власності прописані главою 23 ЦКУ [53]. Відповідно до ст. 326 ЦКУ у державній власності: «є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі Україна; від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють відповідно органи державної влади; управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами (ст. 326) [53]».

Згідно зі ст. 325 вище згаданого кодексу [53] визначається зміст права приватної власності: «суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи; фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком

окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати; склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими (ст. 325) [53]».

Згідно зі ст. 327 ЦКУ [53] визначається зміст права комунальної власності: «у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді; управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування (ст. 327) [53]».

Також ст. 319 ЦКУ визначено: «Здійснення права власності визначається:

1. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

2. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства.

3. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав.

4. Власність зобов'язує.

5. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

6. Держава не втручається у здійснення власником права власності.

7. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

8. Особливості здійснення права власності на культурні цінності встановлюються законом (ст. 319) [53]».

Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва або з моменту його прийняття до експлуатації.

У випадку, якщо право власності на нерухоме майно згідно закону підлягає державній реєстрації, тоді дане право виникає з моменту державної реєстрації.

Право власності складається з трьох складових частин (рис. 2.2).



Рис. 2.2. Складові частини права власності

Відмінність володіння від користування полягає в наступному:

- Зміст. Володіння дає можливість фактично володіти майном, користування – витягувати з неї корисні блага або вживати;
- Самодостатність. Користування може існувати саме по собі, а володіння нерозривно пов'язане з іншими речовими правами;
- Припинення. Право користування закінчується після закінчення терміну дії договору, на підставі рішення суду або нормативно-правового акта, а право володіння може бути відчужене, в ряді випадків – передано.

## 2.2. Земельні відносини та права на землю

Відповідно до ЗКУ: «земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею (ч. 1 ст. 2) [5]».

Земельним кодексом України визначено, що **суб'єктами** земельних відносин є: «громадяни, юридичні особи, органи державної влади та органи місцевого самоврядування (ч. 2 ст. 2) [5]», а **об'єктами** земельних відносин є: «землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, в тому числі земельні частки (паї) (ч. 3 ст. 2) [5]».

***Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами*** (ЗКУ, ст. 79, ч. 1) [5].

Земельним кодексом України (ст.79) визначено: «право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлене законом та не порушує прав інших осіб. (ч.2 ст.79).

Право власності розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту та глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ч. 3 ст. 79) [5]».

Стаття 79-1 ЗКУ [5] визначає земельну ділянку як об'єкт цивільних прав. Відповідно до ч. 9 зазначеної статті земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Цивільні права виникають із дій осіб, які можуть бути передбачені актами цивільного законодавства (наприклад, договорами), або із дій осіб, що не передбачені такими актами, але за аналогією вони породжують цивільні права та обов'язки.

Формування земельної ділянки передбачає внесення інформації про неї до ДЗК та визначення таких характеристик земельної ділянки, як площа та встановлення меж.

відповідно до ч. 2 ст.79-1 ЗКУ: «Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території (ч. 2 ст. 79-1) [5]».

Юридично права на землю розділяються на дві групи: право власності та право користування.

**Право власності на землю** - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. (ст.78 ЗКУ) [5].

Відповідно до ст. 86 ЗКУ (ч. 1) земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Поняття та види права спільної власності визначені статтею 355 ЦКУ [53]:

«1. Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).

2. Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

3. Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом.

4. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно (ст. 355) [53]».

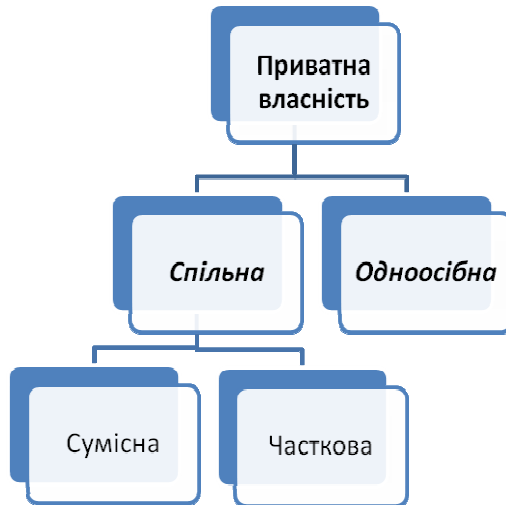


Рис. 2.3. Види приватної власності

У разі перебування земельної ділянки у спільній частковій власності, та володіти, користуватись та розпоряджатись даною земельною ділянкою можна лише за умови досягнення згоди між усіма співвласниками згідно з договором, а у випадку відсутності такої згоди – у судовому порядку.

Документом, що посвідчує спільну часткову власність на земельну ділянку є договір, який укладається в письмовій формі та посвідчується нотаріально.

За учасником спільної часткової власності закріплене право вимагати виділення його частки із складу земельної ділянки, а у разі, коли це є неможливим – вимагати відповідної компенсації. Також він має право володіти та користуватися, отримувати доходи від використання частки спільної земельної ділянки. Це не позбавляє його зобов'язань сплачувати податки,



збори і платежі, а також брати участь у витратах з утримання і зберігання спільної земельної ділянки. У разі продажу своєї частки учасником спільної часткової власності на земельну ділянку інші учасники відповідно до закону мають переважне право купівлі цієї частки.

Види користування земельною ділянкою та підстави набуття такого права передбачені главою 15 ЗКУ [5].

Право користування земельною ділянкою поділяється на види:

- право постійного користування;
- право оренди;
- право концесії;
- право суперфіцію;
- право емфітевзису;
- право земельного сервітуту.

1. **Право постійного користування** земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 92 ЗКУ) [5].

2. **Право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗКУ) [5].

3. **Концесія** – договір про передачу природних багатств, підприємств, інших господарських об'єктів, що належать державі чи територіальній громаді, в тимчасову експлуатацію іншим державам, іноземним фірмам, приватним особам.

4. **Емфітевзис** – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ) [5].

5. **Суперфіцій** – право користування чужою земельною ділянкою для забудови (ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ) [5].

Право емфітевзису та право суперфіцію виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб (ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ) [5].

6. *Право земельного сервіту* – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ст. 98 ЗКУ) [5].

### **2.3. Поняття передачі земель у власність та надання в користування**

Громадяни та юридичні особи набувають прав на землю шляхом передачі їм земельних ділянок у власність або надання у користування.

Основою такої передачі є певні підстави, які включають законодавчо визначену можливість суб'єкта набути певне право на землю, а також рішення компетентного органу про надання земельної ділянки.

Суб'єктами права власності на землю згідно зі ст. 80–85 ЗКУ [5] є (рис. 2.4).

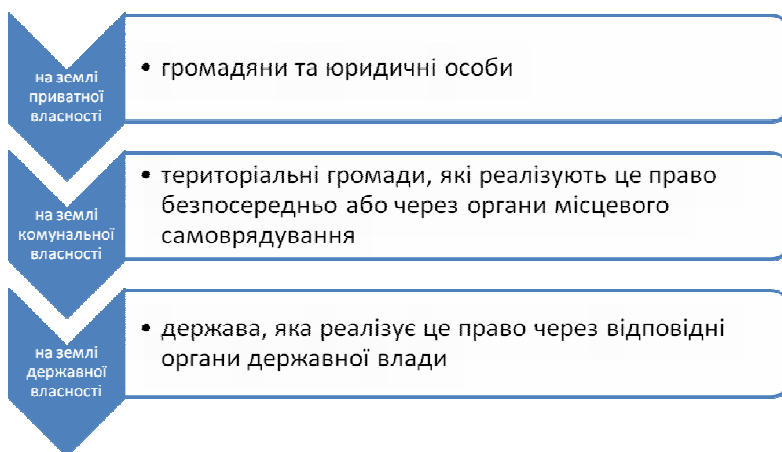


Рис. 2.4. Суб'єкти права власності на землю

Згідно із ЗКУ (ч. 1 ст. 81) громадяни України набувають права власності на земельні ділянки: «на підставі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

г) прийняття спадщини;

г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) (ч. 1 ст. 81) [5]».

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки лише несільсько-господарського призначення в межах населених пунктів. У випадках, коли такі земельні ділянки розташовані за межами населених пунктів, це право можна реалізувати, якщо іноземці та особи без громадянства є власниками об'єктів нерухомого майна, що розташоване на даних ділянках.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки у випадку: «придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини (ч. 3 ст. 81) [5]».

У ч. 4 ст. 81 ЗКУ закріплена вимога щодо відчуження протягом року земель сільськогосподарського призначення, прийнятих у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства.

Юридичні особи, засновниками яких є громадяни України або юридичні особи України, згідно з ч. 1 ст. 82 ЗКУ [5] можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у випадку:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

в) прийняття спадщини;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом (ч. 1 ст. 82) [5].

Також іноземні юридичні особи мають можливість набувати право власності на земельні ділянки

несільськогосподарського призначення незалежно від місця розташування земельної ділянки (тобто у межах чи за межами населених пунктів) у випадку придбання об'єктів нерухомого майна, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні. У разі спорудження об'єктів, що пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, така можливість поширюється на земельні ділянки лише в межах населених пунктів.

**Право власності на землю територіальних громад** визначено Земельним кодексом України [5]. У комунальній власності перебувають землі, які згідно з ч. 1 ст. 83 ЗКУ належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст. Відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗКУ у комунальній власності знаходяться: усі землі в межах населених пунктів, за винятком земельних ділянок, які перебувають у приватній та державній власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; а також землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Частиною 4 ст. 83 ЗКУ [5] визначено перелік земель, які не можуть передаватись із комунальної власності у приватну власність. Такими землями є:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених ЗКУ;

- г) землі водного фонду, крім випадків, визначених ЗКУ;
- д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;
- е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;
- є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності (ч. 4 ст. 83) [5].

Територіальні громади можуть набувати землю у комунальну власність у випадках, передбачених ч. 5 ст. 83 ЗКУ:

- а) передачі їм земель державної власності;
- б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;
- г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

У державній власності згідно з ч. 1 ст. 84 ЗКУ перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Надання у користування земельної ділянки, яка вже перебуває у власності чи користуванні, провадиться лише після її вилучення або викупу.

#### **2.4. Право земельного сервітуту**

*Право земельного сервітуту* – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ч. 1 ст. 98) [5].

Земельні сервітуту можуть бути *постійними і строковими* (ч. 2 ст. 98) [5].

У договорі про земельний сервітут вказується строк дії земельного сервітуту, який встановлюється даним договором

між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем. У випадку, коли дана земельна ділянка передана у користування землекористувачу, даний строк не може бути більшим за термін користування.

Власник земельної ділянки незалежно від встановлення земельного сервітуту зберігає за собою права володіння, користування та розпорядження нею.

У разі встановлення земельного сервітуту на земельній ділянці власник даної земельної ділянки не може бути позбавлений права володіння, користування та розпорядження.

Частиною 4 ст. 98 ЗКУ [5] встановлено, що: «Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений». Положення даної статті не застосовуються у разі: «встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці державної, комунальної власності, що сформована відповідно до ч. 3 ст. 100 ЗКУ з метою встановлення земельного сервітуту (ч.5 ст.98) [5]».

Земельний сервітут може встановлюватися: законом, договором між власниками земельних ділянок, заповітом, рішенням суду (ч. 1 ст. 100) [5].

Види права земельного сервітуту визначено ст. 99 ЗКУ:

«а) право проходу та проїзду на велосипеді;

б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;

в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);

в<sup>1</sup>) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;

в<sup>2</sup>) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;

в<sup>3</sup>) право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) для видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з правом будівництва та розміщення

споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 ЗКУ;

в<sup>4</sup>) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

г<sup>1</sup>) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;

г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

є) право прогону худоби по наявному шляху;

ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

ж<sup>1</sup>) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;

ж<sup>2</sup>) право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій;

з) інші земельні сервітути (ст. 99) [5]».

Право земельного сервітуту виникає після Державної реєстрації даного права.

## **2.5. Обмеження прав на землю**

Земельним кодексом України передбачається, що на використанні власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (ст.110 ЗКУ). Обсяг обмеження згідно зі ст. 111 ЗКУ визначається законом, прийнятими відповідно до

нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду.

**Види обмежень прав на земельну ділянку передбачені ст.111 ЗКУ [5]:**

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленій час і в установленому порядку;

е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Відповідно до ч. 4 ст. 111 ЗКУ обмеження у використанні земель (крім тих, які встановлені нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в ДЗК у встановленому законом порядку і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження, безпосередньо встановлені нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

Окрім того, права на земельні ділянки можуть бути обмежені особливим режимом використання, тобто встановленням охоронних та санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони, зон особливого режиму використання земель тощо (ст. 112-115 ЗКУ).

Крім того, обмеження при використанні земель виникають при наявності на земельній ділянці інженерно-технічних комунікацій. Такі обмеження передбачено ДБН Б.2.2-12:2019 [4] та правилами, що затверджуються Кабінетом міністрів України.

Охоронні зони електричних мереж та їх розміри визначаються згідно із ДБН Б.2.2-12:2019 та встановлюються [4]:



1) уздовж повітряних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення;

2) уздовж переходів повітряних ліній електропередачі через водоймища (ріки, канали, озера та ін.) – у вигляді повітряного простору над поверхнею водоймища, обмеженого вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення для судноплавних водоймищ на відстань 100 метрів, для несудноплавних - на відстань, передбачену для встановлення охоронних зон уздовж повітряних ліній електропередачі, що проходять по суші;

3) за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв – на відстані 3 метрів від огорожі або споруди;

4) уздовж підземних кабельних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра;

5) уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд та на відстань 1 метра у напрямку проїжджої частини вулиці [4].

Мінімально допустимі відстані від електричних мереж до будинків, споруд, дерев та інших зелених насаджень, а також від проводів повітряних ліній електропередачі до земельної і водної поверхні встановлюються нормативними актами Міненерго, погодженими з заінтересованими органами.

У разі проходження повітряних ліній електропередачі та розташування трансформаторних підстанцій лісових та інших зелених масивах необхідно прокладати просіки.

Згідно із законодавством в охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв передбачено заборону на здійснення будь-

яких дій, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, а саме:

- 1) будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- 2) влаштовувати будь-які звалища;
- 3) складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;
- 4) розпалювати вогнища;
- 5) розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;
- 6) саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;
- 7) влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони,ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- 8) виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях – на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі) [4].

**Санітарно-захисна смуга водоводів та водопровідних мереж встановлюється п. 1.11.18 ДБН Б.2.2-12:2019:**

- при прокладанні водопроводів в сухих ґрунтах по відкритій території при умовному діаметрі до 100 мм включно не менше ніж 10 м, а при більшому – не менше ніж 20 м;
- при прокладанні водопроводів в мокрих ґрунтах по відкритій території (незалежно від умовного діаметра не менше ніж 50 м;
- при прокладанні водоводів по забудованій території слід встановлювати не менше ніж 5 м [4].

## **2.6. Обтяження прав на землю**

Згідно зі ст.110 ЗКУ право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

**Обтяження** – це заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що

виникли з правочину (ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [21]).

Даним Законом (п. 5 ч. 1 ст. 2) [21] передбачається також встановлення обтяжень, у тому випадку, коли власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, хоче продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права або переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину [21].

Відповідно до ч. 1 ст. 111 ЗКУ обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договірним шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

#### **Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. У якій формі власності може перебувати земельна ділянка та хто є суб'єктом права власності?
2. Розкрийте зміст права володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою.
3. Охарактеризуйте право користування земельною ділянкою.
4. Розкрийте зміст права земельного сервітуту.
5. Види права земельного сервітуту.
6. Види обмежень та обтяжень щодо використання земельних ділянок.

## РОЗДІЛ 3. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДЯНАМИ

### **3.1. Загальні засади приватизації землі громадянами**

Конституція України гарантує кожному громадянину України право на землю (ст. 14). Відповідно до ЗКУ (ст. 81) власниками землі в Україні можуть бути:

- громадяни України;
- іноземці;
- особи без громадянства.

Для кожного із перелічених суб'єктів існують свої обмеження щодо отримання землі у власність.

Об'єктами приватизації є земельні ділянки на території України.

*Громадяни України можуть набувати права власності на земельні ділянки на підставі:*

- а) цивільно-правових угод (купівля-продаж, дарування, міна, тощо);*
- б) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;*
- в) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації (ст.121 ЗКУ);*
- г) прийняття спадщини;*
- д) виділення в натурі належної їм земельної частки (паю).*

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві приватної власності у разі: придбання за цивільно-правовими угодами; викупу; прийняття спадщини.

У випадку прийняття у спадщину іноземними громадянами та особами без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначення вони підлягають відчуженню протягом року (ст. 81 ЗКУ).

### **3.2. Порядок підготовки документів для приватизації земельних ділянок**

Найчастіше громадяни використовують право набути земельну ділянку із земель державної чи комунальної власності. Для побутових та господарських потреб законодавством України передбачена можливість безоплатної приватизації земельної ділянки в межах норм, що визначені статтею 121 ЗКУ. Безоплатність приватизації землі полягає в тому, що громадяни не сплачують вартість землі.

Таким чином, кожен громадянин України має право отримати безоплатно 6 ділянок:

➤ ділянку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (у селах – **не більше 0,25 гектара**, в селищах – **не більше 0,15 гектара**, в містах – **не більше 0,10 гектара**);

➤ ділянку для ведення особистого селянського господарства (**до 2 га**);

➤ ділянку для ведення фермерського господарства (**в розмірі земельної частки (паю) визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство**);

➤ ділянку для ведення садівництва (**до 0,12 га**);

➤ ділянку для індивідуального дачного будівництва (**до 0,10 га**);

➤ ділянку для будівництва індивідуальних гаражів (**не більше 0,01 га**).

Слід мати на увазі, що ЗК визначає максимальні норми безоплатної приватизації, тобто фактична площа ділянки, яку приватизує громадянин, може бути дещо меншою, ніж площа, визначена ст. 121 ЗКУ.

Відповідно до ст. 125, ст. 126 ЗКУ право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації, яка проводиться відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [21].

Право на безоплатну приватизацію земельних ділянок може бути реалізовано громадянином лише один раз по кожному з шести зазначених вище видів цільового призначення ділянок. При цьому не має значення площа ділянки, яку приватизував громадянин.

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

Землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 56 ЗКУ).

Нормами ч. 2 ст. 56 ЗКУ дозволено за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади безоплатно або за плату передавати громадянам та юридичним особам у власність замкнені земельні ділянки *лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га* у складі угідь фермерських, селянських та інших господарств.

Громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки для лісорозведення. Як правило, це ділянки деградованих і малопродуктивних угідь.

Землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 59 ЗКУ).

Відповідно до ч. 2 цієї статті громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть *безоплатно передаватись у власність замкнені природні* водойми (загальною площею до **3 гектарів**). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Згідно із ЗКУ (ч. 4 ст. 59): «громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва

(аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і річкового транспорту в порядку, встановленому законом [5].

Для сінокосіння, городництва та випасання худоби земельні ділянки громадянам у власність не передаються.

Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.

Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для *городництва*, не може перевищувати **0,6 гектара** (ч. 1 ст. 36 ЗКУ) [5].

На земельних ділянках, наданих для городництва заборонено закладати багаторічні плодові насадження, а також споруджувати капітальні будівля та споруди.

На земельних ділянках, наданих для городництва, допускається зведення тимчасових споруд для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди даної земельної ділянки, побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок (ч. 3 ст. 36) [5].

Рішення про передачу земельних ділянок у власність або надання їх у користування громадянам із земель державної та комунальної власності приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, компетенція яких визначена ЗКУ (ст. 122) та ЗК «Про місцеве самоврядування в Україні».

Рішення про передачу земельних ділянок у власність на території населених пунктів приймають місцеві ради.

За межами населених пунктів земельні ділянки передаються у власність залежно від цільового призначення:

- земельні ділянки несільськогосподарського призначення передаються на підставі розпорядження голови

райдержадміністрації за погодженням відповідної ради (рішення виконавчих комітетів та розпорядження голів рад);

- земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності передають у центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи;

- земельні ділянки для ведення водного господарства та для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), для індивідуального дачного будівництва передають із земель державної власності районні державні адміністрації на їхній території;

- земельні ділянки із земель комунальної власності передають сільські, селищні, міські ради відповідних територіальних громад для всіх потреб;

- земельні ділянки з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб передають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами передбачає ст. 118 ЗКУ. Відповідно до неї:

«Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ (ч. 1 ст. 118 ЗКУ). Разом з клопотанням подається розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) приймає рішення



про її затвердження та передачу земельної ділянки у власність або вмотивоване рішення про відмову (ч. 2 ст. 118 ЗКУ)».

Деякі зміни внесено у порядок прийняття місцевими радами рішень щодо відчуження земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад. Зокрема, ч. 2 ст. 59 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» [35] доповнено новим абзацом, відповідно до якого рішення ради щодо безоплатної передачі земельної ділянки комунальної власності у приватну власність (крім земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, та випадків передачі земельної ділянки власнику розташованого на ній жилого будинку, іншої будівлі, споруди) приймається не менш як двома третинами голосів депутатів від загального складу ради.

Отже, при прийнятті відповідних рішень щодо передачі земельних ділянок комунальної власності у приватну власність тепер потрібно чітко розмежувати такі земельні ділянки на 2 категорії:

1) земельні ділянки, які передаються безоплатно з комунальної у приватну власність **та перебувають у користуванні громадян або на земельній ділянці розташований житловий будинок, інша будівля чи споруда, що належить громадянину, який звернувся з клопотанням про передачу земельної ділянки, а також земельні ділянки, право на які виникло раніше** (в цих випадках для прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність достатньо звичайної більшості голосів депутатів);

2) інші земельні ділянки, які передаються безоплатно з комунальної власності у приватну власність (в цих випадках для прийняття відповідного рішення раді необхідно зібрати 2/3 голосів депутатів від загального складу ради).

Процедуру прийняття рішення щодо безоплатної передачі у власність земельної ділянки із земель комунальної власності представлено на рисунку 3.1.

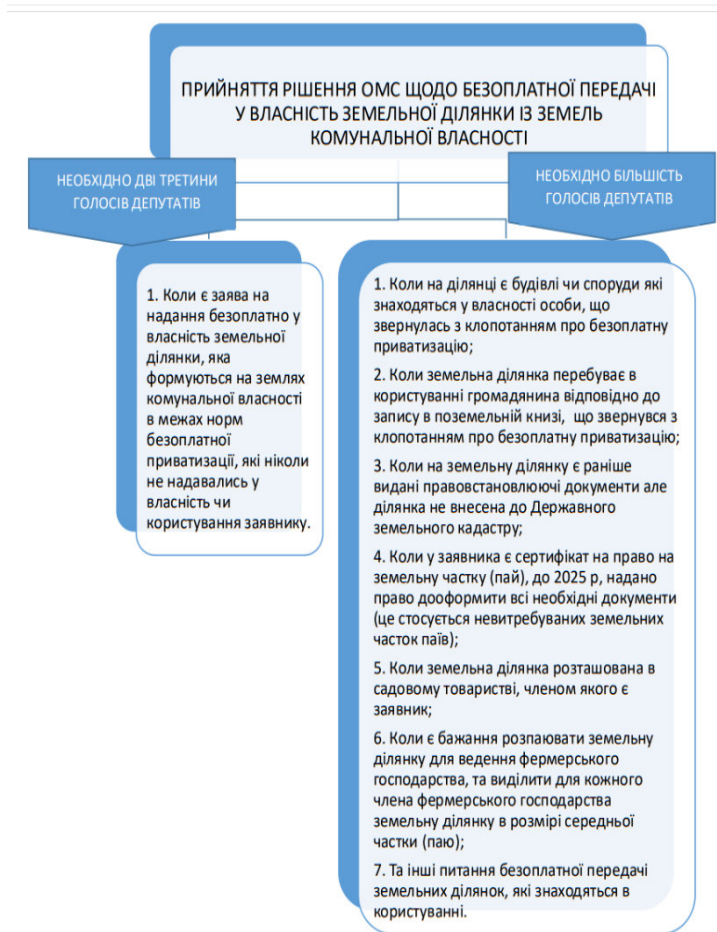


Рис. 3.1 Процедура прийняття рішення щодо безоплатної передачі у власність земельної ділянки із земель комунальної власності [2]

Залежно від правової ситуації, в якій набувається право власності **документація** формується двох видів:

❖ **технічна документація** із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (*при приватизації земельної ділянки, що була в користуванні*);

❖ проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (*первинне набуття земельної ділянки*).

Згідно з п. 1 Перехідних положень ЗКУ рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету КМУ від 26.12.1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок» [46], є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до ЗУ «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).

Склад технічної документації та проекту відведення визначається статтями 50 та 55 ЗУ «Про землеустрій».

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі відомостей Державного земельного кадастру та матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може розроблятися на підставі рішення власника або землекористувача земельної ділянки.

**Документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали, які містять обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації (ЗУ «Про землеустрій» ст. 29).**

Документація із землеустрою розробляється згідно на основі завдання на розробку відповідного виду документації та затвердженого замовником.

Нормами ст. 29 ЗУ «Про землеустрій» передбачено, що у складі текстових матеріалів документація із землеустрою:

«обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);

- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;

- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;

- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;

- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;

- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;

- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопіювання із такої документації;

- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);

- опис та обґрунтування проектного рішення;

- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень (ст. 29) [34]».

За рішенням розробника до пояснювальної записки можуть бути включені документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в документації.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр», креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою) (ст. 29) [34].

### **3.3. Процесуальний порядок реєстрації земельних ділянок та прав на них**

ЗУ «Про державний земельний кадастр» трактує, що: «**державна реєстрація земельної ділянки** – внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера [19]».

Таким чином правовою стороною земельного кадастру виступає державна реєстрація земельних ділянок, що забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду країни й охорону прав власників та землекористувачів та надані їм в установленому порядку землі.

Відповідно до Земельного кодексу України державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі (ст. 202 ЗКУ), а прав на них – у

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ст. 126 ЗКУ).

Основою нормативного забезпечення державної реєстрації земельних ділянок є ЗУ «Про державний земельний кадастр» [19] та Порядок ведення Державного земельного кадастру [12], який затверджений Постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем розташування земельної ділянки відповідним Державним кадастровим реєстратором Держгеокадастру.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою (ч. 3 ст. 24) [19] відповідної форми, встановленої центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

До даної заяви додається документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки в електронній формі та формі електронного документа. У випадку, якщо відповідно до закону відбувався поділ чи об'єднання земельних ділянок за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду.

Даний пакет документів надсилається заявником засобами телекомунікаційного зв'язку.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;
- за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації (ч. 5 ст. 24) [19].

**Підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є (ч. 6 ст. 24) [19]:**

- подання заявником документів, не в повному обсязі;

- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

Підтвердженням державної реєстрації земельної ділянки є Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який видається заявнику безоплатно. Даний Витяг має містити всі відомості про земельну ділянку, які внесені до Поземельної книги та графічний матеріал, у вигляді кадастрового плану земельної ділянки. Зразок даного Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку приведено в Додатку А.

**Земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.**

У разі, якщо відомості про дані земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, тоді їх державна реєстрація здійснюється за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Під час державної реєстрації земельної ділянки також здійснюється державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки та обмежень, що встановлюються законом.

**Процес державної реєстрації прав на землю** визначається ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови КМУ від 23 серпня 2016 р. № 553).

**Державну реєстрацію прав** на землю шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюють:

- орган державної реєстрації прав (Центри надання адміністративних послуг);

- нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, що є похідними від права власності, проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно.

#### **3.4. Документи, що посвідчують право власності на землю**

Вид документа, що посвідчує право власності на землю визначається порядком набуття цього права.

Перелік документів, що посвідчують право власності на землю, як на нерухоме майно визначається ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та відповідним порядком даної реєстрації, що затверджений Постановою Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

Найбільш поширеним правостановлюючим документом є державний акт про право власності на земельну ділянку. Такі документи видавали до 1 січня 2013 року. Форми державних актів, їх реквізити, порядок заповнення, а також обсяг інформації, який вони містили, періодично змінювалися. Але усі державні акти, що були видані до 1 січня 2013 року, зберігають свою чинність.

З 2013 по 2015 рік включно основними документами, що посвідчують право власності на земельні ділянки, стали свідоцтво про право власності та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які прийшли на зміну державним актам. У цей період було розділено поняття реєстрації даних щодо земельної ділянки в ДЗК та поняття реєстрації прав щодо земельної ділянки. Власнику земельної ділянки разом із свідоцтвом про право власності на ділянку надавався витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.



Починаючи із 2016 року і по теперішній час за результатами реєстрації права на земельну ділянку видається лише витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Свідоцтво про реєстрацію права власності на земельну ділянку більше не видається. Тобто правостановлюючим документом фактично є запис в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація права власності за землю може здійснюватись також на підставі цивільно-правової угоди, свідоцтва про спадщину, судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття/зміни права власності на земельну ділянку, інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на земельну ділянку. Згідно із положеннями ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» документами, що посвідчують право власності є витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Зразки документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку приведено на рис. 3.2.

Право власності на земельну ділянку, що набувається у власність із земель приватної власності без зміни її меж та цільового призначення посвідчується цивільно-правовою угодою або свідоцтвом про право на спадщину, до яких долучаються документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку.

Згідно із ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: «Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт (ч. 4 ст. 18) [21]».

## ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ



Рис. 3.2. Документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку

У разі набуття земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності право власності на земельні ділянку підлягає державній реєстрації після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу та отримання документу про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) (ч. 7, ст. 128) [5].

### **3.5. Створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку і передача їм земельної ділянки**

Правовою основою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є:

- Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866 ІІІ [37];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення розрахунків із співвласниками багатоквартирного будинку, які мають

заборгованість перед об'єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників» від 05.09.2018 р. № 711 [32].

- Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 р. № 417-VIII [42].

Відповідно до цих документів створюються об'єднання, що мають свій статут, який реєструється в місцевих органах влади.

Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку.

Об'єднання може бути створено в будівлях будь-якої власності з числа тих хто приватизує чи придбає квартиру.

Для створення об'єднання скликають установчі збори, ініціатором яких можуть бути не менше 3 власників квартир.

Повідомлення надходить за 2 тижні, збори правомочні, коли на них присутні близько 50% власників, а рішення приймає 2/3 голосів. Збори приймають рішення про створення об'єднання і приймають статут об'єднання зміст якого передбачений ст. 7 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

До статуту серед інших документів додається опис земельної ділянки або її план.

Статут реєструється у виконавчих органах, після чого ОСББ набуває статусу юридичної особи.

Після створення об'єднання виникає питання про закріплення меж прибудинкової території.

***Прибудинкова територія*** – це встановлена за проектом поділу території мікрорайону (кварталу) та проектом забудови земельна ділянка багатоквартирної несадибної житлової забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку і пов'язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд (ст. 1) [42].

Прибудинкова територія встановлюється для будинку і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій квартир тощо).

Згідно із Законом [24] ст. 5 об'єднання має право: «облаштувати на прибудинковій території місця для стоянки та зберігання транспортних засобів, які обладнані станціями зарядки електромобілів, що використовуються співвласниками, наймачами, орендарями та іншими користувачами квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для заряджання систем акумулювання електричної енергії (акумуляторних батарей) електромобілів, що належать співвласникам, наймачам, орендарям та іншим користувачам квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку».

Склад та поділ території мікрорайону (кварталу) на окремі земельні ділянки прибудинкових територій визначаються необхідністю забезпечення ефективного утримання та експлуатації житлового будинку та прибудинкових територій на підставі дотримання встановлених будівельних, протипожежних і санітарних норм.

Прибудинкова територія включає:

- вимощення навколо житлового будинку;
- смуги озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевого проїзду, тротуару та смуги вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин;
- майданчиків, які призначені для обслуговування мешканців тільки цього будинку, для відпочинку біля входів в житловий будинок, для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучують вказані майданчики між собою;
- майданчиків для сміттєзбірників;
- майданчиків для господарських будівель та споруд;
- спеціально обладнаних майданчиків для паркування автомобілів, що належать мешканцям будинку;
- в'їздів та виїздів підземних гаражів і автостоянок (у разі їх наявності).

Розміри земельних ділянок прибудинкових територій визначаються пропорційно залежно від загальної площі житлових, допоміжних і нежилых приміщень, поверховості будинків, їх розташування в межах населеного пункту

відповідно до державних норм і правил і затвердженої проектно-технічної документації.

Межі земельних ділянок прибудинкових територій встановлюються за проектами відведення цих ділянок відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проектно-технічної документації. Стверджений відповідними органами місцевого самоврядування за місцем розташування цих ділянок проект поділу території мікрорайону (кварталу), групи будинків є підставою для розробки проектів відведення земельних ділянок прибудинкових територій будинку цього мікрорайону (кварталу).

В проекті поділу території мікрорайону виходячи з існуючої ситуації встановлюються також території (об'єкти) спільного користування, які знаходяться у спільній частковій власності. Утримання та використання вказаних територій або об'єктів здійснюється відповідно до угод, укладених зацікавленими об'єднаннями власників, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні (далі ОСББ). Ці території не підлягають поділу на місцевості.

#### **Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Що є об'єктами приватизації земель на території України?
2. Хто є суб'єктами приватизації земель на території України?
3. Які є підстави набуття права власності на земельні ділянки громадянами України?
4. Охарактеризуйте порядок Державної реєстрації земельної ділянки.
5. Яка процедура прийняття рішення щодо безоплатної передачі у власність земельної ділянки із земель комунальної власності?
6. Як здійснюється державна реєстрація земельної ділянки в Україні?
7. Як здійснюється реєстрація прав на земельні ділянки в Україні?

## РОЗДІЛ 4. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

### 4.1. Загальні поняття відведення земель у власність або користування

**Відведення земель** – це перерозподіл земельних ресурсів шляхом передачі земельних ділянок у власність і надання їх у користування на підставі рішення органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Процес відведення земельної ділянки супроводжується розробкою відповідного проекту землеустрою.

До основних нормативних джерел, що забезпечують здійснення відведення земель в Україні відносяться:

1) Земельний кодекс України (№ 2768-III від 25 жовтня 2001 р., Редакція від 03.09.2023);

2) Закон України «Про землеустрій» (N 858-IV від 22 травня 2003 р. Редакція від 08.06.2023 р.);

3) Закон України «Про оренду землі» (N 161-XIV від 6 жовтня 1998 р. Редакція від 03.09.2023 р.);

4) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок» (№ 365-18 від 2.07.2013 р.);

5) Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (№ 1423-IX від 28.04.2021 р.).

Згідно ст. 50 Закону України «Про землеустрій» визначаються випадки згідно яких розробляється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а саме:

- при зміні цільового призначення (ст. 20 ЗКУ);
- при формуванні земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності (ст. 79<sup>1</sup> ЗКУ).

У разі перебування земельних ділянок державній або комунальній власності зміна цільового призначення

проводиться відповідно до повноважень: «Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування (ст. 122) [5]».

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок за рішенням відповідного органу залежно від місця розташування земельної ділянки.

Розробка проекту відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності та права користування на земельну ділянку.

Окремого нормативного документа, який би визначав порядок розробки проекту відведення в Україні на даний час немає, тому при його розробці виконавці робіт керуються *статтями 118, 123 та 186 Земельного кодексу України і статтею 50 Закону України «Про землеустрій»* (рис. 4.1).



Рис. 4.1. Законодавство, що використовується при розробці проектів землеустрою

При формуванні нових земельних ділянок керуються в першу чергу ст. 79<sup>1</sup> ЗКУ та ст. 24 ЗУ «Про державний земельний кадастр. У випадках визначених чч. 6-7 ст. 79<sup>1</sup> ЗКУ, у разі поділу чи об'єднання сформованих земельних ділянок до її державної реєстрації формування земельної ділянки має інший порядок.

Процес відведення земель має юридичну та технічну сторони і включає такі складові :

- ❖ *порушення справи;*
- ❖ *розгляд клопотання;*
- ❖ *прийняття компетентними органами рішення про вилучення та надання земельної ділянки;*
- ❖ *відведення земельної ділянки в натурі;*
- ❖ *правове оформлення відведення земельної ділянки.*

***Порушення справи*** – це звернення до компетентного органу із заявою чи клопотанням про передачу або надання землі.

***Розгляд заяви (клопотання)*** – це процес вивчення поданих документів і співставлення заявлених прав з вимогами законодавства.

***Прийняття рішення*** компетентними органами про вилучення та надання земельної ділянки є вузловим моментом та правовим актом індивідуального значення в сукупності дій по відведенню землі.

***Відведення землі в натурі*** – це процес визначення і закріплення меж і конфігурації ділянки, яка передається або надається на місцевості, тобто відмежування її від інших ділянок, що носить юридичний характер .

***Правове оформлення відведення земельної ділянки*** полягає в складанні проекту землеустрою, реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрація набутого права на земельну ділянку в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Проект відведення земельної ділянки розробляється на об'єкт у цілому не залежно від кількості власників землі та землекористувачів, в яких вилучаються земельні ділянки.



У разі розміщення об'єкта на території декількох місцевих рад, то проекти розробляються окремо по території кожної ради.

У разі виникнення потреби додаткового відведення земель для існуючих (встановлених в натурі) об'єктів проводиться детальне обстеження раніше відведених земель, а також перевіряється використання їх за призначенням та у разі необхідності визначається стан робіт з рекультивації земель.

При складанні проекту відведення земель, у разі потреби, здійснюється визначення збитків, заподіяних землекористувачам вилученням в них земельних ділянок та втрат лісогосподарського виробництва.

Процедуру розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки можна представити з 4 етапів, що зображено на рис. 4.2 [1].



Рис. 4.2. Алгоритм розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [1]

#### **4.2. Порядок порушення справи щодо відведення земельної ділянки**

**Подання заяви (клопотання):** «Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ, передають у власність або користування такі земельні ділянки (ч. 2 ст. 123) [5]».

Заява (клопотання) подається:

- *до міської (селищної, сільської) ради – для оформлення ділянки «під забудову» або під город, які знаходяться у межах населеного пункту;*
- *в районну/обласну державні адміністрації – для приватизації ділянки (а також об'єктів водного фонду);*
- *в обласне управління Держгеокадастру – для приватизації садової ділянки.*

ЗКУ передбачає перелік документів та інформації, що необхідно зазначити у клопотанні. У клопотанні важливо зазначити інформацію про орієнтовний розмір (площу) земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються: «графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Відповідним органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, які регламентуються ст. 122 ЗКУ, **забороняється вимагати додаткові матеріали та документи**, не передбачені даною статтею (ч. 2 ст. 123) [5]».

**Розгляд клопотання та прийняття рішення компетентними органами:** «Відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає заяву (клопотання) і в місячний

строк з дня її реєстрації надає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову в його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, чи нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (ч. 3 ст. 123) [5]».

«Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього ЗКУ (п. 3 ст. 123) [5]».

У разі якщо Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ у місячний строк з дня реєстрації клопотання **не надає дозволу** на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні: «особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, і якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку *має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу*, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ч. 3 ст. 123) [5]».

У разі **надання дозволу** на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідними органами, що передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність та користування відповідно до своїх повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ, зобов'язані: *«протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або з дня повідомлення особою, зацікавленою в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, про замовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ч. 3 ст. 123) [5]»*. Даною частиною також передбачається: *«відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (ч. 3 ст. 123) [5]»*.

Між замовником та виконавцем робіт по розробленню проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок укладається договір, у якому зазначаються відповідні умови та терміни виконання робіт. Бланк типового договору на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

#### **4.3. Порядок підготовки та оформлення матеріалів відведення земель**

Розробку проектів відведення земельних ділянок та перенесення їх в натуру здійснюють виконавці робіт із землеустрою: фізичні або юридичні особи.

**Замовниками** проектів відведення можуть бути:

- 1) місцеві ради (сільські, міські, селищні);
- 2) держадміністрації (районні, обласні, Київська та Севастопольська міські);

3) власники землі або землекористувачі.

**Підставою** розробки проекту відведення є рішення відповідного органу місцевої влади чи самоврядування та укладений між виконавцем і замовником договір, який визначає умови і строки розробки проекту. Підставою також може бути рішення суду.

Невід'ємною частиною договору є завдання, затверджене замовником.

Типовий договір на розробку проекту відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України

Положеннями ст. 51 ЗУ «Про землеустрій» визначено, що: **«Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб**, включають такий перелік документів:

- а) завдання на складання проекту землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- г) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- г) відомості про об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані;
- е) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- є) план організації території для містобудівних потреб;
- ж) план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок);
- и) вкопіювання з детального плану території (ст. 51) [34]».

**У разі формування земельної ділянки проект землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб повинен містити такі матеріали:**

- «а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- б) кадастровий план земельної ділянки;
- в) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- г) відомості про встановлені межові знаки;
- г) відомості про межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг і пляжних зон (за наявності);

д) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (ст. 51) [34]».

Розроблення проекту землеустрою виконавцем робіт відбувається в такій послідовності:

1. Укладення договору між замовником та розробником документації із землеустрою:

1.1. Складання та погодження завдання на виконання робіт.

2. Збір, вивчення та аналіз вихідних матеріалів.

3. Обстеження земельної ділянки, що передбачається до відведення та меж суміжних земельних ділянок.

4. Виконання топографо-геодезичних робіт та кадастрової зйомки:

4.1. Геодезичне визначення меж земельної ділянки (без їх закріплення межовими знаками).

4.2. Формування меж земельної ділянки та проведення попередньої перевірки на топологічну ув'язку.

4.3. Вирахування загальної площі та площі угідь земельної ділянки.

4.4. Виготовлення кадастрового плану земельної ділянки.

4.5. Розрахунок розміру втрат лісгосподарського виробництва (у випадках передбачених законодавством).

4.6. Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках передбачених законодавством);

4.7. Перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та їх закріплення межовими знаками (згідно Наказу № 376).

4.8. Погодження меж земельної ділянки із власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок.

4.9. Перенесення в натуру (на місцевість) меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів у використанні земельної ділянки.

5. Складання пояснювальної записки з обґрунтуванням прийнятого проектного рішення та оформлення проекту землеустрою.

6. Перетворення (сканування) проекту землеустрою в електронний вигляд.

7. Формування електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та передача його до територіального органу Держгеокадастру згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру *(затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051)*.

8. Затвердження *(органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, розпоряджаються земельними ділянками або приймають рішення про зміну їх цільового призначення)* проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

9. Передача копій примірників проекту землеустрою до Державного фонду документації із землеустрою та Замовнику.

В завданні визначається мета, підстави, характеристики об'єкта та вихідні дані для розроблення проекту землеустрою.

Пояснювальна записка повинна містити таку інформацію:

- підстава проведення землеустрою;
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою та норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості з Державного реєстру земель у разі внесення відомостей до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- затвердженна містобудівна документація, вкопійовання з неї;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт та кадастрової зйомки (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх виконання);

- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них;
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель;
- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок;
- інформація щодо погодження та затвердження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання обмеження встановлених статтею 28 ЗУ «Про землеустрій»;
- основні відомості про суб'єкта земельних відносин;
- винос проекту в натуру (на місцевість).

Пояснювальна записка складається і підписується безпосереднім виконавцем робіт.

До складу графічних та геодезичних матеріалів проекту землеустрою входять:

1. Схема розташування земельної ділянки (викопіювання з карти (плану) інших картографічних матеріалів на якому зазначене місце розташування земельної ділянки).

2. Кадастровий план земельної ділянки.

3. План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки (за наявності обмежень та/або сервітутів).

План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки повинен містити перелік обмежень (обтяжень) та сервітутів;

4. Зведений план суміжних земельних ділянок.

На основі даних отриманих виконавцем в результаті проведення польових геодезичних робіт (кадастрової зйомки) формується зведений план суміжних земельних ділянок. Даний план повинен відображати межі земельної ділянки, що відводиться, межі та назви власників (користувачів) суміжних земельних ділянок.

До зведеного плану суміжних земельних ділянок у вигляді додатків прикладають каталоги координат суміжних земельних



ділянок, отримані ліцензіатом в результаті проведення польових геодезичних робіт (кадастрової зйомки)

Для складання графічних матеріалів використовують базові формати А4 та А3, а також можуть використовуватися інші формати, які передбачені державними стандартами України. Як правило, рекомендується застосовувати зображення у масштабах, які забезпечують чітке зображення всіх елементів і написів.

Рекомендовано застосовувати такі масштаби: 1:500, 1:1000 та 1:2000.

5. Схема розташування геодезичної мережі.

6. Схема GNSS – спостережень.

Схема прив'язки до геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі

7. Результати розрахунків координат точок знімальної мережі. Координати вихідних пунктів. Каталог координат точок. Таблиця координат контрольних точок.

8. Абрис знімання.

9. Карточка закладки геодезичного пункту.

10. Виписка координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних.

11. Свідоцтво про перевірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки.

12. Відомість про вирахування площі та каталог координат земельної ділянки.

13. Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

14. Відомість визначення меж земельної ділянки.

15. Відомості про межові знаки:

- схема прив'язки межових знаків до контурів і об'єктів місцевості;
- список межових знаків, переданих на зберігання;
- кроки межового знака.

16. Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом).

Кожен проект землеустрою повинен складатися державною мовою у кількості трьох примірників:

- оригінал для Виконавця (до оригіналу проекту землеустрою обов'язково долучається абрис та каталог координат точок повороту меж земельної ділянки);
- копія матеріалів оригіналу (для Державного фонду документації із землеустрою);
- копія матеріалів оригіналу для Замовника (без інформації з грифом «ДСК»).

#### **4.4. Процесуальний порядок погодження та затвердження проекту землеустрою**

Розроблені проекти землеустрою підлягають погодженню та затвердження відповідно до ЗКУ (ст. 186).

У разі розташування на земельній ділянці об'єкта будівництва або планується розташування такого об'єкта проект землеустрою щодо відведення такої земельної ділянки у межах населеного пункту або за межами населеного пункту подається на погодження до органу містобудування та архітектури.

1) **проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць погоджуються:** «сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення таких меж. У разі розширення меж адміністративно-територіальної одиниці за рахунок території, що не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією (п. 1, ч. 3, ст. 186) [5]».

При встановленні межі міст проект підлягає погодженню Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою. Позитивне рішення про погодження меж адміністративно-територіальної одиниці одночасно є рішенням про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж даної адміністративно-територіальної одиниці.

2) **проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад погоджуються:** «сільськими, селищними, міськими радами суміжних територіальних громад і затверджуються сільською,

селищною, міською радою, що представляє інтереси територіальної громади, межі території якої встановлюються (п. 2, ч. 3, ст. 186) [5]».

**3) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій:** «природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів *погоджуються з власниками, користувачами земельних ділянок*, що включаються до території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів без їх вилучення, крім випадків, коли обмеження безпосередньо встановлені законом або прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами (п. 3, ч. 3, ст. 186) [5]».

**4) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій погоджуються:** «рішенням загальних зборів працівників таких підприємств, установ та організацій (іншими суб'єктами, визначеними законодавством) і затверджуються органами виконавчої влади, що здійснюють розпорядження земельними ділянками державної власності відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу (п. 4, ч. 3, ст. 186) [5]».

**5) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) погоджуються:** «відповідною сільською, селищною, міською радою та затверджуються на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у власності (користуванні) такого сільськогосподарського підприємства, що оформляється відповідним протоколом (п. 5, ч. 3, ст. 186) [5]».

**6) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок затверджуються:** «Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки

Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу (п. 6, ч. 3, ст. 186) [5]».

7) «у разі наявності територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, земель, зарезервованих для заповідання, прибережних захисних смуг, інших територій екологічної мережі проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб *погоджуються* органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (п. 7, ч. 3, ст. 186) [5]».

У випадку розроблення проектів землеустрою для містобудівних потреб дані проекти підлягають затвердженню сільськими, селищними, міськими радами.

8) «проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, *затверджуються* їх замовниками (п. 8, ч. 3, ст. 186) [5]».

9) «у разі наявності територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, земель, зарезервованих для заповідання, або прибережних захисних смуг, інших територій екологічної мережі проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів *погоджуються* органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (п. 9, ч. 3, ст. 186) [5]».

Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- *природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, природно-заповідного фонду або в межах*

*прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з природоохоронним органом;*

- *історико-культурного призначення, земельної ділянки, розташованої на території історичних ареалів населених місць, земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти культурної спадщини, підлягає також погодженню з органом охорони культурної спадщини;*
- *лісогосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства;*
- *водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства.*

Розробник землепорядної документації подає оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження до відповідного територіального органу Держгеокадастру, а завірені ним копії проекту до інших органів виконавчої влади.

Протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту погоджуючі органи *зобов'язані* безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні. У листі-повідомленні обов'язково повинні бути зазначені посилання на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

У разі невідповідності проекту землеустрою положенням вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів документації із землеустрою або містобудівній документації, дана документація підлягає відмові у погодженні.

Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, іншим суб'єктам, визначеним цією статтею, при погодженні та затвердженні документації із землеустрою забороняється вимагати:

- «додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»;

- надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею;
- проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт [34]».

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та інші суб'єкт (визначені для певного виду проєктів), розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

У разі надання відмови у погодженні або затвердженні документації органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, іншого суб'єкта мають надати відповідний висновок (рішення).

Висновок (рішення) має містити:

- вичерпний перелік недоліків документації із землеустрою з описом змісту недоліку та посиланням на відповідні норми законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів;
- затверджену документацію із землеустрою або містобудівну документацію.

Повторна відмова у погодженні або затвердженні документації із землеустрою допускається лише у разі, якщо розробник не усунув недоліки, зазначені у попередньому висновку (рішенні), а також якщо підстава для відмови виникла після надання попереднього висновку (рішення).

У випадку повторної відмови розробник має право на усунення недоліків такої документації та подати її на погодження або затвердження.

***Затверджена документація із землеустрою в електронній формі подається розробником до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.***

### **Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Охарактеризуйте правові основи відведення земельних ділянок.
2. У яких випадках необхідно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки?
3. Охарактеризуйте умови відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб.
4. Які складові включає процес відведення земель?
5. З яких етапів складається процедура розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?
6. Яка методика розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб?
7. Охарактеризуйте порядок погодження та затвердження проекту землеустрою.

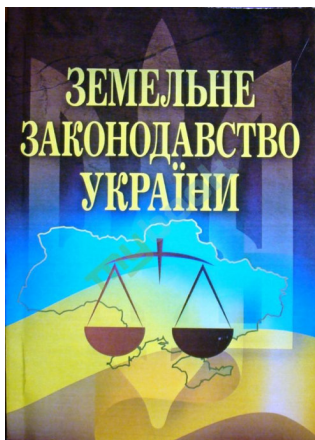
## РОЗДІЛ 5. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

### 5.1. Загальні положення про оренду та суборенду землі

Регулювання відносин з метою створення умов для раціонального користування земельною ділянкою, забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців і є *завданням оренди землі*.

*Оренда землі* — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст. 1) [39].

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до зазначених, а також договором оренди землі.



У разі розташування на земельній ділянці цілісного майнового комплексу підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, оренда даних земельних



ділянок здійснюється з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [39; 38].

Згідно законодавства України: «земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам [39]».

**Об'єктами оренди** є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності (ст. 2) [39].

**Орендодавцями земельних ділянок** є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки або уповноважені ними особи (ст. 3) [39].

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності виступають органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради), які діють відповідно до своїх повноважень. У разі, перебування земельної ділянки у спільній власності територіальних громад, орендодавцями є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування можуть виступати орендодавцями для земельних ділянок, що перебувають у державній власності.

Орендодавцем земельної ділянки, переданої у користування на праві емфітевзису, є особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві (ст. 3) [39].

**Орендарями земельних ділянок** є юридичні або фізичні особи, або органи державної влади чи місцевого самоврядування, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою (ст. 5) [39].

Законом України «Про оренду землі» статтю 5 визначено, що: «орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки

Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави (ст. 5) [39]».

Згідно перехідних положень ЗУ «Про оренду землі»: «Громадяни власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування (розділ IX) [39]».

У разі перебування земельної ділянки під заставою укладання договору оренди можливо лише за згодою заставодержателя.

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у **суборенду**. При цьому цільове призначення об'єкта оренди має залишатися без змін, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (ст. 8) [39].

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні бути узгоджені з умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

З припиненням договору чинність договору суборенди земельної ділянки втрачається.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає **державній реєстрації**. У разі потреби договір суборенди земельної ділянки можна посвідчити нотаріально.

Забороняється передавати в суборенду земельні ділянки, на яких розташовані: «цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а

також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим та їх структурних підрозділів [39]».

При передачі земельної ділянки в оренду одночасно переходять встановлені права обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

Законом передбачено, що у разі випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди, відповідальність за це несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

На період дії договору оренди землі за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України об'єкт, який передається в оренду, *може бути застрахованим*.

У разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і зажадати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування.

## **5.2. Порядок надання землі в оренду**

Відповідно до Земельного кодексу України право оренди земель державної та комунальної форми власності підлягає обов'язковому продажу на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів) (ст. 134) [5]. Згідно ч. 2 та ч. 3 ст. 134 ЗКУ визначено перелік у яких право оренди набувається без проведення земельних торгів.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначається ст. 124 ЗКУ.

Підставою передачі земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, в оренду можуть бути результати проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених ч. 2 та ч. 3 ст. 134 ЗКУ.

Згідно з ч. 1 ст. 123 ЗКУ: «надання у користування земельної ділянки, яка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою [5]».

В інших випадках надання у користування земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або проекту землеустрою щодо її відведення.

#### *Набуття права оренди на землі приватної власності*

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Положеннями ст.8<sup>2</sup> [39] визначено особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, згідно яких: «Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах (ст. 8<sup>2</sup>) [39]».

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення: «має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює

перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи (ст. 8<sup>2</sup>) [39]».

У разі, якщо особі належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, може звернутись до іншої сторони з пропозицією укласти договір оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками (ст. 8<sup>2</sup>) [39].

Згідно ст. 8<sup>2</sup> ЗКУ у зверненні для укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну зазначається: «інформація:

- земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися, із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, угідь земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки;

- розмір майнової шкоди, завданої власникам, користувачам земельних ділянок внаслідок обміну правами користування (ст. 8<sup>2</sup>) [39]».

До звернення додаються:

- «підписані особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, проект договору оренди (суборенди), а також проект договору оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування якою пропонується передати взамін;

- засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, орендарем якої виступає особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, право користування якою пропонується передати взамін (ст. 8<sup>2</sup>) [39]».

Друга сторона зобов'язана розглянути звернення, підписати договір або надати письмову мотивовану відмову в його укладенні продовж 1 місяця з дня отримання даних пропозицій.

У разі відмови укласти такий договір оренди (суборенди), він визнається укладеним за рішенням суду. Законом передбачено умови за якими укласти такий договір все ж неможливо, коли земельна ділянка:

- «за угіддями належить до багаторічних насаджень і на ній закладено багаторічні насадження;

- на земельній ділянці розташоване нерухоме майно;
- належить до земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (крім польових доріг, розташованих всередині масиву земель сільськогосподарського призначення);
- поєднана спільними межами із масивом земель сільськогосподарського призначення і її місце розташування не створює черезсмулля для особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення;
- розташована в іншому масиві земель сільськогосподарського призначення, ніж та, що передається в користування взамін;
- не належать до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства або фермерського господарства;
- має різний склад угідь та рельєф;
- має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків (ст. 8<sup>2</sup>) [39]».

Відповідно до закону, земельна ділянка, яка використовується на праві емфітевзису, також може передпватися в оренду. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису може надавати таку земельну ділянку в оренду, несе відповідальність перед власником земельної ділянки за дотриманням своїх зобов'язань за договором емфітевзису.

Умови договору оренди земельної ділянки, що використовується на праві емфітевзису, мають обмежуватися умовами договору емфітевзису та не суперечити йому (ст. 8<sup>3</sup>) [39].

У разі припинення договору емфітевзису чинність договору оренди припиняється.

### **5.3. Орендна плата за землю**

Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ст. 21) [39].

За згодою сторін у договорі оренди зазначається розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю. Строки внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності регулюються згідно Податкового кодексу України.

За землі державної та комунальної власності розмір орендної плати залежить від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та встановлюється відповідно до Податкового кодексу України.

Так, згідно із ст. 23 ЗУ «Про оренду землі» визначено, що: «орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення (ст. 23) [39]».

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції або може бути передбаченим за умовами договору оренди.

У випадку визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним, сплачена орендарем сума за фактичний строк оренди землі не повертається.

Орендна плата може справлятися у таких формах:

- грошовій, коли платіж виражений певною сумою коштів;
- натуральній, коли платіж є визначеною кількістю чи часткою продукції, одержуваної з орендованої земельної ділянки – лише за згодою сторін. При цьому: «розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати [39]».

Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Внесення орендної плати оформляється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Розмір орендної плати – важлива умова орендної угоди. Він залежить від факторів, які можна поділити на три групи:

1) фізичні розмір ділянки, її конфігурація, протяжність фронтальної лінії, якісний стан земельних угідь, інженерно-геологічні умови, місце розташування;

2) економічні – рівень цін та доходів, ризиків, обсяги вкладень на , поліпшення землі та земельні поліпшення;

3) адміністративні – умови використання та повернення земельної ділянки, встановлені обмеження та існуючі обтяження, порядок виконання зобов'язань сторін.

#### **5.4. Договір оренди землі**

*Договір оренди землі* – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13) [39].

Договір оренди землі стає чинним після його державної реєстрації.

У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати земельних торгів (аукціону).

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально (ст.14) [39]. Розмір мита при цьому складає 0,01 відсоток грошової оцінки земельної ділянки, яка визначена відповідно до законодавства. Якщо грошова оцінка земельної ділянки не встановлена, то державне мито справляється в розмірі 1 % суми зазначеного договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» [18].



Типова форма договору оренди землі затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 3.03.2004 року № 220 [18] та приведена в додатку Б.

Статтею 15 ЗУ «Про оренду землі» визначено: «істотні умови договору оренди землі:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

- дата укладення та строк дії договору оренди;

- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (ст. 15) [39]».

За згодою сторін у договорі оренди землі може зазначатися додаткова інформація, така як якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо [39].

У випадку, якщо договором оренди землі визначено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи (ст. 15) [39].

Договором оренди також може передбачатись надання в оренду двох і більше земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця.

У випадку укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, зазначається інформація про договір, взамін якого він укладений (ст. 15) [39].

Договір оренди земельної ділянки під позахисною лісовою смугою має передбачати умови щодо утримання та збереження таких смуг, а також забезпечити виконання ними функції агролісотехнічної меліорації.

Договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом має містити: «паспорт водного об'єкта та відомості про:

- розмір орендної плати за водний об'єкт;
- характеристики водного об'єкта (об'єм та площа водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми;
- перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан;
- зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування (ст. 15) [39]».

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років (ст. 19) [39].

Зокрема, у разі передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років. У випадку, якщо на даних земельних ділянках проводиться гідротехнічна меліорація, то строк дії договору оренди землі не може бути меншим ніж 10 років.

У випадку передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), цей термін не може бути меншим як 25 років.

Статтею 19 ЗУ «Про ренду землі» передбачається, що: «При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних

ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією на орендованій ділянці або на її частині (ст. 19) [39]».

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку земельну ділянку в оренду на строк, передбачений статтею 19 Закону України «Про оренду землі», без права на поновлення договору оренди землі.

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

### **5.5. Права та обов'язки орендарів та орендодавців**

Згідно із ст. 24 ЗУ «Про оренду землі» визначено права орендодавця, який може вимагати від орендаря:

- «використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;
- своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, а також орендної плати за водний об'єкт (ст. 24) [39]».

Також на орендодавця покладаються: «зобов'язання:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає, умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди (ст. 24) [39]».

У свою чергу, орендар земельної ділянки має право на самостійне господарювання на землі, отримувати продукцію і доходи з дотриманням умов договору оренди землі. У разі бажання зводити в установлену законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, розпочинати будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем має отримати письмову згоду від орендодавця.

Орендар земельної ділянки: «зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обов'язі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового

органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

- у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом використовувати водний об'єкт відповідно до вимог водного законодавства України;

- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також і орендну плату за водний об'єкт;

- виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки (ст. 25) [39]».

Орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі (ст. 28) [39].

При цьому: «збитками вважаються: фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору (ст. 28) [39]».

Розмір фактичних витрат орендаря має визначатися на підставі документально підтверджених даних та фактів.

Орендар може залишити за собою здійснені ним за власні кошти вигоди від поліпшення орендованої земельної ділянки, у випадку, якщо ці поліпшення можуть бути відокремлені без заподіяння шкоди земельній ділянці.

У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків.

У разі виникнення збитків, завданих третім особам у зв'язку з використанням орендарем земельної ділянки, відшкодування здійснюється орендарем на загальних підставах.

Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.

**Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Вкажіть істотні умови договору оренди землі.
2. Якими законодавчими документами регулюється ставка земельного податку за земельні ділянки?
3. Охарактеризуйте терміни надання земельних ділянок в оренду в залежності від цільового призначення?
4. В якій формі справляється орендна плата за землі державної власності?
5. Охарактеризуйте права та обов'язки орендаря.
6. Охарактеризуйте права та обов'язки орендодавця.

## РОЗДІЛ 6. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

### 6.1. Загальні поняття і правові засади купівлі-продажу земель

Земельні правовідносини щодо купівлі-продажу землі в Україні є об'єктивною реальністю з часу демократичних перетворень.

Придбання земельної ділянки за договором купівлі-продажу, відповідно до статей 81-84 ЗКУ, є однією з підстав набуття права власності на землю в Україні.

**Купівля-продаж землі** – це угода, за якою одна сторона (продавець) зобов'язується передати землю у власність іншій стороні (покупцеві), а та має прийняти землю і сплатити за неї певну грошову суму.

Укладання угоди купівлі-продажу земельної ділянки може проходити двоюко:

- 1) за повною добровільною згодою між продавцем і покупцем, як це переважно буває при зміні права власності на товар (за цивільно-правовою угодою);
- 2) на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів (аукціону чи конкурсу).

За повною добровільною згодою укладання угод на купівлю-продаж землі посвідчується у нотаріальному порядку і після сплати вартості земельної ділянки є підставою для оформлення покупцем права власності на земельну ділянку.

Право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації.

Нормативно-правова база України щодо визначення порядку купівлі-продажу землі від моменту прояву ініціативи однієї із можливих сторін угоди до моменту сплати вартості об'єкта угоди і реєстрації переходу права власності на нього включає земельне, цивільне, податкове та фінансове законодавство. Дотримання вимог кожного з них є важливим на відповідному етапі укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки з огляду на достовірність процесу.

До основних нормативно-правових актів, які врегульовують процес купівлі-продажу земель відносяться:

1. Конституція України, яка визначає землю основним національним багатством українського народу, що перебуває під охороною держави

2. Земельний кодекс України, що є основним нормативно-правовим актом як загалом у сфері земельних правовідносин, так і щодо врегулювання процесів купівлі-продажу земель.

3. Цивільний кодекс України – визначає особливості укладання цивільно-правових угод щодо купівлі-продажу земель

4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – визначає порядок державної реєстрації права власності на земельну ділянку, яке виникло в результаті її купівлі.

5. Закон України «Про нотаріат» – визначає порядок та особливості посвідчення цивільно-правових угод щодо купівлі-продажу земель.

6. Закон України «Про Державний земельний кадастр» – визначає порядок обліку земельних ділянок в державній системі

7. Закон України «Про оцінку земель» – врегульовує відносини, пов'язані з процесом оцінки земель.

8. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» – регламентує порядок реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців і дає можливість отримати інформацію про них в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань з метою визначення їх можливості набувати у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

9. Закон України «Про санкції» – визначає особливості застосування заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок.

10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення».



11. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637 «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України».

Отже, наведений перелік свідчить про складність процесу купівлі-продажу земель та значну зарегульованість його нормативами. При цьому варто зазначити, що основну вагу в процесі нормативного забезпечення купівлі-продажу земель має Земельний кодекс України, який главами 20 та 21 обумовлює порядок продажу земельних ділянок.

До визначальних особливостей, які формують зміст процедури купівлі-продажу землі відносяться:

- ❖ форма власності земельної ділянки, що продається;
- ❖ наявність на земельній ділянці будівель, споруд та інших об'єктів;
- ❖ особи продавця та покупця.

Від перерахованих особливостей залежить порядок продажу земельної ділянки.

Відтак, земельні ділянки державної та комунальної власності, а також права на них, відповідно до ч. 1 статті 134 Земельного кодексу України підлягають продажу на конкурентних засадах (на земельних торгах) [5], окрім випадків, що визначені ч. 2 цієї ж статті (наприклад, у випадку: «розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб [5]»).

Землі приватної власності відповідно до статей 131 та 135 (ч. 1) можуть продаватися за бажанням власника як за цивільно-правовими угодами, так і на конкурентних засадах.

На конкурентних засадах також здійснюється продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем або приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження» [15].

Продавцями земельних ділянок можуть бути:

❖ фізичні та юридичні особи – земельних ділянок приватної власності;

❖ органи виконавчої влади та місцевого самоврядування – земельних ділянок державної та комунальної власності відповідно;

❖ Кабінет Міністрів України – земельних ділянок, що перебувають у власності держави іноземним державам та іноземним юридичним особам (за погодженням з Верховною Радою України).

## **6.2. Порядок продажу земельної ділянки за цивільно-правовою угодою**

Аналіз норм земельного та цивільного законодавства дозволяє систематизувати процес купівлі-продажу земельної ділянки за цивільно-правовою угодою у вигляді алгоритму дій:

- 1) підготовка документів на земельну ділянку;
- 2) пошук покупця (наприклад через оголошення);
- 3) вибір нотаріуса;
- 4) укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки та посвідчення переходу права власності.

На етапі планування продажу земельної ділянки слід зауважити, що відповідно до статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав за наявності таких ознак, як кадастровий номер (присвоюється при внесенні даних про земельну ділянку в Державний земельний кадастр) та за умови державної реєстрації права власності на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. За відсутності хоч однієї з названих характеристик земельна ділянка не є об'єктом цивільних правовідносин, та, відповідно, не може бути предметом купівлі-продажу. Саме цей аспект визначає обсяг підготовчого етапу. Адже, якщо земельна ділянка відповідним чином зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а свідченням цього є наявність кадастрового номера в земельній ділянці, і право власника зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, продавець, переважно, легко та швидко долає цей етап і може рухатися далі [54].

У випадку недооформленості прав на земельну ділянку (наприклад, є Державний акт на право власності на земельну ділянку старого зразка, тобто без кадастрового номера) спочатку необхідно виготовити необхідну технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі, результатом якої є державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, і лише потім переходити до наступного етапу. При цьому процес, як правило сповільнюється від 1 до 3-х місяців [54].

На підготовчому етапі процесу продажу земельної ділянки сторони угоди повинні підготувати документи, які посвідчують права осіб щодо земельної ділянки та особисті документи сторін угоди. До переліку таких документів: «відносяться:

- витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно – для підтвердження права власності на земельну ділянку;

- витяг з Державного земельного кадастру, який містить основні характеристики земельної ділянки, та, основне – її кадастровий номер;

- технічна документація щодо формування земельної ділянки (проект відведення, технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки) в натурі;

- документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

- документи, що посвідчують особи сторін угоди (для фізичних осіб – паспорти, для юридичних осіб – установчі документи) та реєстраційні номери облікових карток платників податків;

- документи для визначення ціни земельної ділянки (витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку, е-Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості сформована модулем автоматизованої оцінки <https://evaluation.spfu.gov.ua/> або зареєстрований в е-базі звіт з експертної грошової оцінки) – обов'язково при відчуженні земельної ділянки сільськогосподарського призначення;

- у разі купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення – документи, що підтверджують джерела походження коштів (інших активів) покупця [54]».

Наглядно механізм купівлі-продажу земельної ділянки за цивільно-правовою угодою можна представити у вигляді схеми (рис. 6.1).

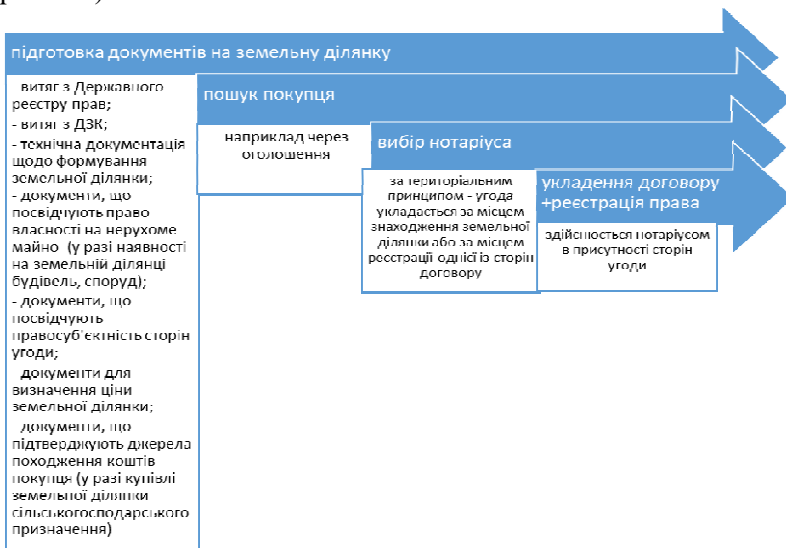


Рис. 6.1 Алгоритм продажу земельної ділянки за цивільно-правовою угодою

Купівля-продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення, відповідно до статей 130<sup>1</sup> та 131 ЗКУ, здійснюється з урахуванням переважного права купівлі земельної ділянки, яке може належати особі, що має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення або орендарю земельної ділянки.

У випадку наявності суб'єкта переважного права щодо купівлі земельної ділянки ситуація дещо ускладнюється, тобто уповільнюється, адже за вимогою закону (ч. 3 ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ):

«власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно» [5].

Нотаріальне посвідчення угоди купівлі-продажу земельної ділянки здійснюється за місцем розташування земельної або за місцем реєстрації однієї із сторін договору. При цьому нотаріус є ключовою особою процесу купівлі-продажу земельної ділянки. Адже саме нотаріус перевіряє сторони угоди на предмет їх відповідності вимогам закону щодо суб'єктів правочину, реєструє намір продавця земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо її продажу в Державному реєстрі речових прав, укладає угоду, посвідчує її та виконує роль державного реєстратора, вносячи необхідні відомості до державних реєстрів [54].

В процесі укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки здійснюється сплата вартості товару та реалізуються всі передбачені законом податкові зобов'язання, а саме: 1% вартості земельної ділянки, яка зазначена у договорі – державне мито, 5% вартості земельної ділянки – податок на доходи фізичних осіб та 1,5% вартості земельної ділянки – військовий збір. Зазначені платежі здійснюються до моменту нотаріального посвідчення угоди. Сторонам угоди важливо звертати увагу на момент оплати вартості товару. Адже внесення інформації про перехід права власності до Державного реєстру речових прав нотаріусом проводиться після передачі (переведення) коштів від покупця до продавця земельної ділянки та підписання угоди обома сторонами [54].

Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в результаті досягнення згоди між продавцем та покупцем земельної ділянки і є результатом здійснення процедури купівлі-продажу.

Порядок укладання цивільно-правових угод щодо продажу земельних ділянок визначається Цивільним кодексом України з урахуванням вимог ЗКУ. Відповідно до статті 657 ЦКУ договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Для проведення цивільно-правових угод, де сторонами договору купівлі-продажу є фізичні особи ст. 172.3 ПКУ передбачено особливий вид встановлення вартості на безоплатній основі так званим модулем електронного визначення оціночної вартості, що являє собою сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості в тому числі земельної ділянки. Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на Єдину базу та її програмного забезпечення (модуль) є держава в особі Фонду державного майна України.

### **6.3. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах**

Порядок реалізації земельної ділянки (права на неї) на конкурентних засадах визначається статтями 135–139 ЗКУ. Частиною 1 статті 135 ЗКУ встановлено, що: «визначений Земельним кодексом порядок проведення земельних торгів є обов'язковим при продажі земельних ділянок (прав на них) державної та комунальної власності, а також при продажі земель сільськогосподарського призначення (прав на них) всіх форм власності, та у випадку продажу земельних ділянок (прав на них) державним виконавцем [5]».

Зміст земельних торгів в Україні визначено ч. 2 ст. 135 ЗКУ: «земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів [5]». Електронна торгова система, яка є власністю держави, являється основним інструментом реалізації земельних торгів.

Суб'єктами земельних торгів, виходячи із змісту статей 135 та 137 Земельного кодексу України, є:

1. Організатор земельних торгів – ним може бути: власник земельної ділянки, Верховна рада АПК, Рада міністрів АПК, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, державний, приватний виконавець [5], тобто – суб'єкт права розпорядження земельною ділянкою відповідно до закону.

2. Оператор електронного майданчика є: «юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик [47]».

3. Учасники земельних торгів це: «фізичні або юридичні особи, які розмістили в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій статті 137 ЗКУ, сплатили реєстраційний та гарантійний внески, зробили закриту цінову пропозицію і відповідно до закону можуть набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах [5]». До учасників земельних торгів також відноситься суб'єкт переважного права за умови виконання ним вимог до учасників земельних торгів.

Загальний порядок реалізації процесу продажу земельної ділянки на земельних торгах може мати наступний вигляд:

1. Підготовка земельної ділянки (лота) до продажу на земельних торгах – здійснюється організатором земельних торгів шляхом підготовки необхідних документів, а саме: «землепорядна документація щодо формування земельної ділянки; витяги із ДЗК про земельну ділянку та з Держреєстру прав про право власності; витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; результати експертної грошової оцінки земель (за потреби); інформація про стартову ціну лота; інформація про реєстраційні та гарантійні внески, номери рахунків для їх сплати; контактні дані особи, в якій можна ознайомитися з документами та матеріалами щодо лота; проект договору, що пропонується укласти на торгах та інші відомості) [5]».

2. Укладення договору про організацію та проведення земельних торгів між організатором земельних торгів та оператором електронного майданчика.

3. Повідомлення суб'єкта переважного права організатором земельних торгів про проведення таких торгів у

разі необхідності (не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів) [5].

4. Подання організатором оголошення про проведення земельних торгів.

5. Проведення земельних торгів (не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів) [5].

6. Підписання протоколу земельних торгів.

7. Укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

8. Оприлюднення результатів земельних торгів.

Для участі у земельних торгах їх учасникам необхідно:

1) сплатити реєстраційний та гарантійний внески;

2) подати через особистий кабінет в електронній торговій системі заяву про участь у земельних торгах та документи, що посвідчують особу та її правомочності, а також копії розрахункових документів про сплату реєстраційного та гарантійного внесків (ст. 136) [5].

Реєстраційний внесок за лотом встановлюється: «у розмірі 0,1 відсоток мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів. Гарантійний внесок становить 30 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію або 30 відсотків стартового розміру річної орендної (суборендної) плати, але не може бути більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги (ч. 7 ст. 135) [5]».

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі в режимі реального часу в мережі Інтернет. Земельні торги проводяться за процедурою визначення переможця, під час якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів торгів [5].

Окремо варто виділити продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам у випадках, які не передбачають обов'язковості продажу



через аукціон (ч.2 ст.134 ЗКУ). В даному випадку це стосується переважно земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю потенційних покупців/землекористувачів земельної ділянки. Порядок укладання таких угод передбачено статтею 128 ЗКУ і визначає наступні кроки:

1) подання заяви зацікавленою особою до відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування, який володіє правом розпоряджатися даною земельною ділянкою (ст. 122 Земельного кодексу). До заяви додаються документи, що посвідчують особу, документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності) та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), яке розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд) [5];

2) розгляд заяви відповідним органом та прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови [5];

3) сплата авансового платежу;

4) укладання договору-купівлі-продажу із його нотаріальним посвідченням та реєстрацією набутого права.

#### **6.4 Особливості купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення**

Землями сільськогосподарського призначення, відповідно до статті 22 ЗКУ: «визначаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [5]». Статтею 23 ЗКУ визначається пріоритетність

сільськогосподарських земель, можливість їх надання для ведення сільськогосподарського виробництва та (з 2022 року) для лісгосподарського виробництва і створення природно-заповідних територій.

До 2021 року в Україні діяв мораторій на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Передусім мораторій стосувався:

- земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- земельних ділянок, які перебували 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;
- земельних часток (паїв).

1 липня 2021 року в Україні було введено в дію закон України № 552-IX від 31.03.2020 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який фактично запустив ринок сільськогосподарських земель. Відтак, основні особливості набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі і на підставі їх купівлі визначено новою редакцією статті 130 та Перехідними положеннями ЗКУ.

Отже, нормами статті 130 ЗКУ визначено:

1. Суб'єктів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Ними можуть бути:

- «громадяни України;
- юридичні особи, які створені і зареєстровані відповідно до законодавства України і які не містять іноземних учасників;
- територіальні громади;
- держава;
- банки (проте лише у випадку звернення стягнення на земельні ділянки як на предмет застави (ч. 1 ст. 130) [5]).

Окрім чітко визначеного кола суб'єктів права власності на сільськогосподарські землі, зазначена стаття окреслює також і

перелік суб'єктів, які ні за яких умов не зможуть стати власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні:

- «юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю) (п. 1 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом (п. 2 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «особами, які належать або належали до терористичних організацій (п. 3 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «юридичні особи, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави (п. 4 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «юридичні особи, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника (п. 5 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «юридичні особи, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах (п. 6 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «фізичні та юридичні особи, стосовно яких та/або стосовно учасників або кінцевих бенефіціарних власників яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами (п. 7 ч. 1 ст. 130) [5]»;

- «юридичні особи, створені за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав,

що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом (п. 7 ч. 1 ст. 130) [5]».

2. Обмеження щодо площі сільськогосподарських земель у власності однієї особи. Статтею 130 ЗКУ визначено, що: «загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів [5]». Проте, п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу встановлено, що до 1 січня 2024 року: «загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів [5]». Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цим підпунктом.

3. Обов'язковість безготівкової форми розрахунків за земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

4. Потребу підтвердження джерел походження коштів, за рахунок яких набувається право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

5. Заборону продажу сільськогосподарських земель державної та комунальної власності.

Також зазначена стаття 130 передбачає, що порушення вимог щодо правосуб'єктності та обмеження площі земельної ділянки у власності однієї особи в процесі купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення може стати підставою для визнання укладених правочинів недійсними та конфіскації земельних ділянок.

Важливим нововведенням закону про обіг сільськогосподарських земель є перевірка покупця земельної ділянки сільськогосподарського призначення на предмет його відповідності вимогам закону. Дана перевірка здійснюється, зокрема: «в автоматизованому порядку, у тому числі шляхом інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав

на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ч. 4 ст. 130) [5]».

Одним з суб'єктів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення названо банки, які можуть отримувати земельні ділянки шляхом їх стягнення на предмет застави. Проте, у даному випадку закон передбачає вимогу відчуження таких земельних ділянок банком впродовж двох років з моменту їх набуття у власність.

Перехідні положення ЗКУ, окрім обмеження площі земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи забороняють продаж земельних ділянок: «які перебувають у приватній власності і віднесені до земель 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 переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави [5]» юридичним особам до 1 січня 2024 року.

Крім того, Перехідними положеннями визначається, що: «до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку [5]».

Також п. 14 Перехідних положень визначено заборону на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності та земельних ділянок, що знаходяться на території тимчасово окупованих територій.

### **Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Що являє собою купівля-продаж земельної ділянки ?
2. Назвіть основні нормативно-правові акти, що врегульовують процес купівлі-продажу земель.
3. Які фактори визначають порядок продажу земельної ділянки?

4. Що є основною особливістю продажу земельної ділянки державної власності?

5. Назвіть складові процесу продажу земельної ділянки за цивільно-правовою угодою.

6. Хто реєструє договір купівлі-продажу земельної ділянки?

7. Назвіть складові процесу продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

8. Від чого залежить вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення при її продажу?

9. Назвіть основні особливості купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

## РОЗДІЛ 7. КОНТРОЛЬ ЗА ДОТРИМАННЯМ ВИМОГ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ

### 7.1. Загальні положення здійснення охорони земель

Відповідно до ст. 41 Конституції України діяльність власників землі та землекористувачів «не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [8]».

Норми чинного земельного законодавства визначають не лише права, а й обов'язки землевласників та землекористувачів, закликаючи їх при цьому раціонально використовувати земельний фонд з метою його охорони та збереження для прийдешніх поколінь

Закон України № 962-IV від 19.06.2003 р. «Про охорону земель» поняття *охорона земель* визначає як «система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [20]».

Виконання обов'язків землевласників та землекористувачів щодо раціонального використання та охорони земель потребує уваги держави, що здійснюється за допомогою контролю (це одна із найважливіших функцій управління земельним фондом).

Об'єктом контролю за використанням та охороною земель, при цьому, є всі землі, що знаходяться в межах державного кордону України.

Зміст контролю за використанням та охороною земель визначає стаття 187 Земельного кодексу України як «забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами,

організаціями і громадянами земельного законодавства України» [5].

Земельний кодекс України (глава 32) визначає такі види контролю за використанням та охороною земель: державний та громадський.

Правову основу контролю за використанням та охороною земель в Україні складають:

- Конституція України [8];
- Земельний кодекс України [5];
- Кодекс України про адміністративні правопорушення [6];

- Кримінальний кодекс України [9];
- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [20];

- Закон України «Про виконавче провадження» [15];
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [35];

- Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» [40];

- Наказ Мінагрополітики та продовольства України № 6 від 19.01.2017 року «Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення» [26];

- Інші законодавчо-нормативні акти.

Основні завдання державного контролю за використанням та охороною земель (відповідно до статті 2 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»:

«- забезпечення дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України;

- забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель;

- запобігання порушень законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів по їх усуненню;



- забезпечення дотримання власниками землі та землекористувачами стандартів і нормативів в області охорони та використання земель, запобігання забруднення земель і зниження родючості ґрунтів, погіршення стану рослинного та тваринного світу, водних та інших природних ресурсів [20]».

Принципами здійснення державного контролю у сфері використання та охорони земель (відповідно до статті 3 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель») є:

«- забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;

- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами;

- повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України;

- поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель [20]».

*Структура органів державної влади та місцевого самоврядування, що здійснюють контроль за використанням та охороною земель*

Функції державного контролю за використанням та охороною земель, відповідно до земельного законодавства України розподіляються між різними органами державної влади та місцевого самоврядування.

1) Державний контроль за дотриманням норм земельного законодавства щодо використання земель (наприклад, дотримання правил добросусідства) здійснюється: «центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [20]» – Держгеокадастр України.

2) Державний контроль за дотриманням норм закону щодо охорони земель «здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального

використання, відтворення і охорони природних ресурсів [20]» – Державна екологічна інспекція України.

3) «Моніторинг родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення проводить центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики [20]».

Окрім того, державний контроль за використанням земель в обсязі, визначеному законом, може здійснюватися: «виконавчими органами сільських, селищних, міських рад [20]». Зазначені органи набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель: «у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю [20]».

4) Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, які можуть призначатися органами виконавчої влади, що мають повноваження у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і діють на підставі положень, затверджених відповідним органом, який призначив громадського інспектора.

Повноваження органів державного контролю за використанням та охороною земель визначаються Земельним кодексом України. ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та відомчими нормативно-правовими актами.

Відтак, Постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. затверджено «Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» [23]. Відповідно до цього Положення, Держгеокадастр України має здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності за дотриманням вимог земельного законодавства щодо використання та охорони земель (п. 33) [23], а саме:

«-додержанням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю;

- виконанням вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням;

- додержанням вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових договорів, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок;

- веденням державного обліку і реєстрації земель, достовірністю інформації про земельні ділянки та їх використанням;

- розміщенням, проектуванням, будівництвом та введенням в дію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;

- здійсненням комплексу необхідних заходів щодо захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування, забруднення, засмічення відходами, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям;

- додержанням строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового здійснення заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

- виконанням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених робочим проектом землеустрою;

- додержанням правил, установленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереженням захисних насаджень і межових знаків;

- додержанням установленого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат лісгосподарського виробництва;

- додержанням строків розгляду заяв чи клопотань щодо набуття і реалізації прав на землю [23]».

Щодо якості та родючості ґрунтів органи Держгеокадастру слідкують за: «зміною показників якісного

стану ґрунтів у результаті проведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення», а також за «своєчасним проведенням підприємствами, установами та організаціями всіх форм власності заходів щодо збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів [23]».

«Положення про Державну екологічну інспекцію України» затверджено Постановою КМУ від 19.04.2017 р. № 275 [30]. Даним Положенням визначено основні завдання контролю за дотриманням законодавства про охорону земель та надр:

- «- консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- збереження водно-болотних угідь;
- виконання екологічних вимог під час надання у власність і користування, зокрема в оренду, земельних ділянок;
- здійснення заходів із запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами;
- додержання режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні;
- додержання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель;
- ведення будівельних, днопоглиблювальних робіт, видобування піску і гравію, прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду;
- установа та використання водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також додержання режиму використання їх територій;
- використання та охорони надр [30]».

Місцеві державні адміністрації здійснюють державний контроль згідно ст.16 ЗУ «Про місцеві державні адміністрації» [36] та ст. 17 Земельного кодексу України [5].

Органи місцевого самоврядування керуються ст. 33 ЗУ «Про місцеве самоврядування».

Фінансування та матеріальне забезпечення спеціально уповноважених органів виконавчої влади у сфері державного

контролю за використанням та охороною земель здійснюються за рахунок коштів Державного бюджету України.

Шляхи реалізації державного контролю за використанням та охороною земель визначені у статті 9 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»:

«- проведення перевірок;

- розгляд звернень громадян та юридичних осіб;

- участь в роботі комісій по прийняттю в експлуатацію об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель (меліоративних систем, протиерозійних споруд, рекультивованих земель тощо);

- розгляд документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель;

- проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення [20]».

## **7.2. Організація перевірок дотримання земельного законодавства**

При проведенні державного контролю проводяться такі види контрольних заходів [40]:

❖ *планові;*

❖ *позапланові.*

Відповідно до ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» (ст. 1) «заходи державного нагляду (контролю) здійснюються у формі перевірок, ревізій, оглядів, обстежень та в інших формах, визначених законом» [40].

**7.2.1. Планові перевірки** суб'єктів господарювання: «здійснюються відповідно до річних планів, що затверджуються органом державного нагляду (контролю) до 01 грудня року, що передує плановому. Внесення змін до річних планів заходів не допускається, крім випадків зміни найменування суб'єкта господарювання та виправлення технічних помилок (ч. 1 ст. 5) [40]».

Перелік суб'єктів господарювання, які підлягають плановим перевіркам щороку визначаються органами

державного нагляду (контролю) не пізніше 15 жовтня року, що передує плановому.

Відомості про суб'єктів планового контролю вносяться до інтегрованої автоматизованої системи державного нагляду (контролю) та оприлюднюються на офіційних веб-сайтах контролюючих органів до 1 грудня року, що передує плановому.

У разі: «внесення одного й того самого суб'єкта господарювання до планів здійснення заходів державного нагляду (контролю) різних органів державного нагляду (контролю)» ініціюється проведення комплексного заходу державного нагляду (контролю) щодо такого суб'єкта господарювання (ч. 1 ст. 5) [40]. При цьому суб'єкт господарювання має право обирати комплексний плановий захід або кілька заявлених перевірок.

«План здійснення комплексних заходів державного нагляду (контролю) на відповідний плановий період для всіх органів державного нагляду (контролю) затверджує центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну регуляторну політику, політику з питань нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, ліцензування та дозвільної системи у сфері господарської діяльності та дерегуляції господарської діяльності, оприлюднює на своєму офіційному веб-сайті та вносить відомості до інтегрованої автоматизованої системи державного нагляду (контролю) до 15 листопада року, що передує плановому [40]».

Згідно Закону [40] один і той самий орган державного нагляду (контролю) протягом планового періоду не може проводити більш як одного планового заходу державного нагляду (контролю) щодо одного суб'єкта господарювання.

У випадку, якщо суб'єкт господарювання має відокремлені структурні підрозділи, планові заходи державного нагляду (контролю) щодо такого суб'єкта можуть здійснюватися одночасно в усіх відокремлених підрозділах в межах тривалості одного планового заходу (ч. 1 ст. 5) [40].

Органи державного нагляду (контролю), відповідно до вимог ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» зобов'язані письмово

попередити суб'єкт господарювання про намір здійснити плановий захід з державного нагляду (контролю) не пізніше як за десять днів до дня здійснення цього заходу (ч. 4 ст. 5) [40].

Письмове повідомлення про плановий контрольний захід, із зазначенням термінів його проведення та найменування контролюючого органу, надсилається суб'єкту господарювання рекомендованим листом, за допомогою електронного зв'язку, або вручається особисто під розписку керівнику (уповноваженій особі) суб'єкта господарювання.

У випадку, якщо суб'єкт господарювання не отримав повідомлення про здійснення планового заходу, він має право не допускати посадову особу органу державного нагляду (контролю) до здійснення контрольного заходу (ч. 4 ст. 5) [40].

Періодичність проведення планових заходів державного нагляду (контролю) щодо суб'єктів господарювання визначається ступенем ризику від провадження господарської діяльності, який, в свою чергу, оцінюється за критеріями, що затверджуються Кабінетом Міністрів України за поданням органу державного нагляду (контролю).

Таким чином: «планові заходи державного нагляду (контролю) здійснюються органом державного нагляду (контролю) за діяльністю, яка віднесена:

- до високого ступеня ризику – не частіше одного разу на два роки;
- до середнього ступеня ризику – не частіше одного разу на три роки;
- до незначного ступеня ризику – не частіше одного разу на п'ять років (ч. 3 ст. 5) [40]».

Термін здійснення планового заходу державного контролю визначаються частиною 5 статті 5 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» і не може перевищувати 10 робочих днів а щодо суб'єктів мікро-, малого підприємництва – п'яти робочих днів. При цьому продовження строку здійснення планового заходу законом не допускається.

Загальна тривалість: «усіх планових заходів, що здійснюються органами державного нагляду (контролю)

протягом календарного року щодо суб'єкта господарювання (комплексного планового заходу), не може перевищувати тридцяти робочих днів, а щодо суб'єктів мікро-, малого підприємництва – п'ятнадцяти робочих днів (ч. 5 ст. 5) [40]».

**7.2.2. Позапланові перевірки** не передбачені планами роботи інспекційних органів. Виключний перелік підстав проведення позапланових контрольних заходів визначений частиною 1 статті 6 ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Відповідно до зазначеної статті, до обставин, які є підставою проведення позапланового контрольного заходу відносяться:

«1) подання суб'єктом господарювання письмової заяви до відповідного органу державного нагляду (контролю) про здійснення заходу державного нагляду (контролю) за його бажанням;

2) виявлення та підтвердження недостовірності даних, заявлених суб'єктом господарювання у документі обов'язкової звітності, крім випадків, коли суб'єкт господарювання протягом місяця з дня первинного подання повторно подав такий документ з уточненими достовірними даними або якщо недостовірність даних є результатом очевидної опіски чи арифметичної помилки, яка не впливає на зміст поданої звітності. У разі виявлення органом державного нагляду (контролю) помилки у документі обов'язкової звітності він упродовж десяти робочих днів зобов'язаний повідомити суб'єкта господарювання про необхідність її виправлення у строк до п'яти робочих днів з дня отримання повідомлення. Невиправлення помилки у встановлений строк є підставою для проведення позапланового заходу;

3) перевірка виконання суб'єктом господарювання приписів, розпоряджень або інших розпорядчих документів щодо усунення порушень вимог законодавства, виданих за результатами проведення попереднього заходу органом державного нагляду (контролю);

4) звернення фізичної особи (фізичних осіб) про порушення, що спричинило шкоду її (їхнім) правам, законним



інтересам, життю чи здоров'ю, навколишньому природному середовищу чи безпеці держави, з додаванням документів чи їх копій, що підтверджують такі порушення (за наявності). Позаплановий захід у такому разі здійснюється територіальним органом державного нагляду (контролю) за наявністю погодження центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у відповідній сфері державного нагляду (контролю), або відповідного державного колегіального органу;

5) неподання суб'єктом господарювання документів обов'язкової звітності за два звітні періоди підряд без поважних причин або без надання письмових пояснень про причини, що перешкоджали поданню таких документів);

6) доручення Прем'єр-міністра України про перевірку суб'єктів господарювання у відповідній сфері у зв'язку з виявленими системними порушеннями та/або настанням події, що має значний негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави;

7) настання аварії, смерті потерпілого внаслідок нещасного випадку або професійного захворювання, що було пов'язано з діяльністю суб'єкта господарювання;

8) звернення посадових осіб органів місцевого самоврядування про порушення суб'єктом господарювання вимог законодавства у випадках, коли право на подання такого звернення передбачено законом [40]».

Особливістю проведення позапланового заходу є те, що під час нього з'ясовуються лише ті питання, які стали підставою для здійснення цього заходу. При цьому питання, які виносяться на перевірку, обов'язково зазначаються у посвідченні (направленні) на проведення державного нагляду (контролю).

Термін проведення позапланового заходу, відповідно до ч. 4 ст. 6 ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»: «не може перевищувати 10 робочих днів, а щодо суб'єктів малого підприємництва - 2 робочих днів [40]». Продовження терміну позапланового контрольного заходу законом забороняється.

### **7.3. Оформлення матеріалів при проведенні перевірок та виявлення фактів порушень земельного законодавства**

Процес реалізації планового або позапланового контрольного заходу розпочинається із видання наказу про проведення контрольного заходу (рішення, розпорядження) органом державного нагляду (контролю). Зазначений наказ має містити назву суб'єкта господарювання, щодо якого буде здійснюватися контрольний захід, а також предмет перевірки.

Наступним кроком є оформлення посвідчення (направлення) на проведення контрольного заходу, яке підписується керівником органу державного контролю (головою державного колегіального органу) або його заступником (членом державного колегіального органу) і засвідчується печаткою (ч. 2 ст. 7) [40].

Згідно частини 3 ст. 7 ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» у посвідченні (направленні) на проведення контрольного заходу зазначаються:

«- найменування органу державного нагляду (контролю), що здійснює захід;

- найменування суб'єкта господарювання та/або його відокремленого підрозділу або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – підприємця, щодо діяльності яких здійснюється захід;

- місцезнаходження суб'єкта господарювання та/або його відокремленого підрозділу, щодо діяльності яких здійснюється захід;

- номер і дата наказу (рішення, розпорядження), на виконання якого здійснюється захід;

- перелік посадових осіб, які беруть участь у здійсненні заходу, із зазначенням їх посади, прізвища, ім'я та по батькові;

- дата початку та дата закінчення заходу;

- тип заходу (плановий або позаплановий);

- форма заходу (перевірка, ревізія, обстеження, огляд, інспектування тощо);

- підстави для здійснення заходу;

- предмет здійснення заходу;

- інформація про здійснення попереднього заходу (тип заходу і строк його здійснення) [40]».

Термін дії посвідчення (направлення) на проведення контрольного заходу відповідає тривалості проведення заходу.

Копія посвідчення (направлення) на проведення контрольного заходу надається суб'єкту господарювання перед початком здійснення заходу одночасно із пред'явленням керівнику суб'єкта господарювання (або уповноваженій ним особі) службових посвідчень, що засвідчують посадових осіб органу державного нагляду (контролю).

За результатами проведення планового або позапланового контрольного заходу посадова особа контролюючого органу складає акт, який, відповідно до ч. 6 ст. 7 ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» повинен містити такі відомості:

- «- дату складення акта;
- тип заходу (плановий або позаплановий);
- форма заходу (перевірка, ревізія, обстеження, огляд тощо);
- предмет державного нагляду (контролю);
- найменування органу державного нагляду (контролю), а також посаду, прізвище, ім'я та по батькові посадової особи, яка здійснила захід;
- найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – підприємця, щодо діяльності яких здійснювався захід [40]».

У акті посадовою особою органу державного нагляду (контролю) зазначається інформація про: «стан виконання вимог законодавства суб'єктом господарювання, а в разі невиконання – детальний опис виявленого порушення з посиланням на відповідну вимогу законодавства [40]».

У випадку, якщо суб'єкт господарювання створює перешкоди органу державного нагляду (контролю) чи його посадовим особам при здійсненні контрольних заходів державного нагляду (контролю), в акті перевірки описуються дії чи бездіяльність, які обумовлюють створення таких перешкод, з посиланням на відповідні норми закону (ч. 6 ст. 7) [40].

Акт перевірки у двох примірниках (по одному примірнику для кожної сторони) підписується посадовими особами органу державного нагляду (контролю) та суб'єктом господарювання (уповноваженою ним особою) в останній день перевірки. У випадку, якщо суб'єкт господарювання не повністю погоджується з актом перевірки, він має право підписати акт із зауваженнями.

У разі цілковитої відмови суб'єкта господарювання підписати акт: «посадова особа органу державного нагляду (контролю) вносить до такого акта відповідний запис (ч. 6 ст. 7) [40]».

У випадку виявлення порушення вимог законодавства в процесі контрольного заходу, складений акт перевірки є підставою для повної або часткової зупинки виробництва, виконання робіт, реалізації продукції, надання послуг тощо. Для цього орган державного нагляду (контролю) звертається у порядку, що встановлений законом, до адміністративного суду із відповідним позовом. За наявності незначних порушень, які можна швидко та якісно усунути, орган державного нагляду (контролю): «протягом п'яти робочих днів з дня завершення здійснення заходу державного нагляду (контролю) складає припис, розпорядження, інший розпорядчий документ щодо усунення порушень, виявлених під час здійснення заходу (ч. 7 ст. 7) [40]».

Припис органу державного нагляду (контролю) за підписом інспектора, який здійснював перевірку є обов'язковою для виконання у визначені строки письмовою вимогою суб'єкту господарювання щодо усунення порушень вимог законодавства. При цьому припис визначає зміст виявленого порушення та не передбачає застосування санкцій до порушника.

Розпорядження або інший розпорядчий документ контролюючого органу: «обов'язкове для виконання письмове рішення органу державного нагляду (контролю) щодо усунення виявлених порушень у визначені строки [40]». Розпорядчий документ видається та підписується керівником (або його заступником) контролюючого органу (головою державного колегіального органу).

Зміст розпорядчого документа органу державного нагляду (контролю), який складається у двох примірниках, визначено ч. 9 ст. 7 ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»:

- дата складання;
- тип контрольного заходу (плановий чи позаплановий);
- форма контрольного заходу (перевірка, ревізія, обстеження, огляд тощо);
- термін усунення виявлення порушень;
- посилання на акт перевірки, у якому зазначаються виявлені під час контрольного заходу порушення;
- назва органу державного нагляду (контролю), посада, прізвище, ім'я та по батькові посадової особи, яка здійснила захід;
- назва та місцезнаходження суб'єкта господарювання, прізвище, ім'я та по батькові його керівника (уповноваженої ним особи) щодо діяльності яких здійснювався захід;
- прізвище, ім'я та по батькові інших осіб, які взяли участь у здійсненні заходу (ч. 9 ст. 7) [40].

Один примірник розпорядчого документа контролюючого органу на протязі п'яти робочих днів з дня складення акта перевірки надається суб'єкту господарювання (уповноваженій ним особі) для виконання.

У випадку, якщо суб'єкт господарювання (уповноважена ним особа) відмовляється від отримання розпорядчого документа, він направляється рекомендованим листом (або за допомогою електронного кабінету чи іншої інформаційної системи) При цьому: «на копії розпорядчого документа, який залишається в органі державного нагляду (контролю), проставляються відповідний вихідний номер і дата направлення (ч. 9 ст. 7) [40]».

За умови виконання суб'єктом господарювання припису чи іншого розпорядчого документа щодо усунення порушення у повному обсязі та у встановлений строк «фінансові та

адміністративні санкції, заходи реагування до суб'єкта господарювання, його посадових осіб не застосовуються» [40].

#### **7.4. Провадження в справах про адміністративні правопорушення**

За порушення земельного законодавства громадяни та юридичні особи несуть відповідальність:

- цивільну відповідальність (Стаття 211 Земельного кодексу України);
- адміністративну відповідальність (Стаття 52, 53, 53-1, 53-2, 54, 55, 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення);
- кримінальну відповідальність (Стаття 239, 239-1, 239-2, 240, 254 Кримінального кодексу України).

При виявленні адміністративних правопорушень у ході реалізації заходів державного нагляду (контролю) у сфері використання та охорони земель оформлення матеріалів державними інспекторами виконується відповідно до Інструкції «з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення», яка затверджена Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 6 від 19.01.2017 року.

Інспекторам Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальних органів, відповідно до Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, надано, право «складати протоколи про адміністративні правопорушення, розглядати справи про адміністративні правопорушення та накладати адміністративні стягнення» [23].

У разі виявлення державним інспектором порушення земельного законодавства, за яке КУпАП передбачає адміністративну відповідальність, складається протокол про адміністративне правопорушення (додаток В) [26].

КУпАП передбачено такі види правопорушень земельного законодавства та розміри штрафів:

1. Псування та забруднення сільськогосподарських та інших земель. «За забруднення сільськогосподарських земель хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а також невжиття заходів по боротьбі з бур'янами тягне за собою накладення штрафу на громадян від 20 до 80 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян – суб'єктів підприємницької діяльності – від 50 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 52) [6]».

2. Порушення правил використання земель. Накладається адміністративна відповідальність у разі: «не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень. Тягне за собою накладення штрафу на громадян від 5 до 25 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 15 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 53) [6]». У разі заростання чагарниками і дрібноліссям деградованих та малопродуктивних земель, що потребують консервації та призначені для заліснення, це не вважається порушенням.

3. «Самовільне заняття земельних ділянок тягне за собою накладення штрафу на громадян від 10 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 20 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 53<sup>1</sup>) [6]».

4. «Приховування або перекручування даних державного земельного кадастру, а також приховування інформації про стан земель, розміри, кількість земельних ділянок, наявність земель запасу або резервного фонду тягнуть за собою накладення штрафу на посадових осіб від 5 до 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 53<sup>2</sup>) [6]».

5. «Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок з порушенням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, визначених у документації із

землеустрою, або за відсутності такої документації (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення документації із землеустрою не вимагається – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 10 до 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 20 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян) (ст. 53<sup>3</sup>) [6]».

6. «Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 30 до 70 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 30 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 53<sup>4</sup>) [6]».

7. «Порушення строків розгляду заяв (клопотань) щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою, надання висновків до документації із землеустрою.

Порушення посадовою особою Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування встановлених законом строків розгляду заяв (клопотань) щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою, надання висновків до документації із землеустрою – тягне за собою накладення штрафу від 30 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 53<sup>5</sup>). У разі, повторного стягненню за таке саме адміністративне порушення протягом року, особі накладають штраф у розмірі від від 50 до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [6]».

8. «Порушення законодавства про Державний земельний кадастр. Порушення встановлених законом строків внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей, вимагання не передбачених законом документів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та для надання таких відомостей – тягне за собою накладення штрафу на державних кадастрових реєстраторів від 20 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 53<sup>6</sup>) [6]».



Здійснення повторного порушення посадовою особою протягом року тягне за собою накладення штрафу від 50 до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [6].

9. «Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 10 до 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 15 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 54) [6]».

Непроведення рекультивациі порушених земель – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 5 до 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 10 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» [6].

10. «Порушення правил землеустрою. Відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 5 до 20 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від 15 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» (ст. 55) [6]».

11. «Знищення межових знаків – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 5 до 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» (ст. 56) [6]».

12. «Пошкодження або знищення геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі, геодезичних мереж спеціального призначення – тягне за собою накладення штрафу на громадян від 5 до 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян» (ст. 56) [6]».

13. «Порушення вимог щодо охорони надр. Самовільна забудова площ залягання корисних копалин, невиконання правил охорони надр і вимог щодо охорони довкілля, будівель і споруд від шкідливого впливу робіт, зв'язаних з користуванням надрами, знищення або пошкодження спостережних режимних свердловин на підземні води, а також маркшейдерських і геодезичних знаків – тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від ста до двохсот неоподатковуваних мінімумів

доходів громадян і на посадових осіб – від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 57) [6]».

14. «Знищення або пошкодження полезахисних лісових смуг, захисних лісових насаджень вздовж берегів річок, каналів, навколо водних об'єктів, гідротехнічних споруд, на смугах відводу автомобільних доріг, залізниць та інших захисних лісових насаджень – тягне за собою накладення штрафу на громадян від тридцяти до сорока п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від шістдесяти до дев'яноста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 65<sup>1</sup>) [6]».

При виявленні порушення земельного законодавства провадиться справа про адміністративне правопорушення. Завданням такого провадження є «своєчасне, всебічне, повне та об'єктивне з'ясування обставин кожної справи, вирішення її відповідно до закону, забезпечення виконання винесеної постанови, а також виявлення причин та умов, що сприяють вчиненню правопорушень, виховання громадян» тощо.

Справа про адміністративне правопорушення розглядається відкрито за місцем його вчинення в присутності особи, що його вчинила (можливо також у трудових колективах, тощо) у термін, що не перевищує 15 днів з дня отримання органом розгляду справи відповідного протоколу про адміністративне правопорушення та інших матеріалів справи [6].

При розгляді справи посадовою особою встановлюються причини та обставини, що сприяли вчиненню правопорушення і виноситься відповідна пропозиція про вжиття заходів щодо їх усунення.

Результатом розгляду справи про адміністративне правопорушення є винесення державним інспектором однієї із таких постанов:

- про накладення адміністративного стягнення
- про закриття справи.

Форма Постанови про накладення адміністративного стягнення приведено в додатку Г.

Адміністративне стягнення може бути накладено не пізніше як через два місяці з дня вчинення правопорушення, а при триваючому правопорушенні – два місяці з дня його виявлення.

**Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Охарактеризуйте процедуру проведення планових перевірок.
2. Охарактеризуйте процедуру проведення позанових перевірок.
3. З якою метою ведеться державний контроль?
4. Які документи оформляються при проведенні перевірок та виявленні фактів порушень земельного законодавства?
5. Які види порушень земельного законодавства ви знаєте?

## РОЗДІЛ 8. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

### 8.1. Загальні положення про оцінку земель

Відповідно до чинного законодавства України оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до:

- Конституції України;
- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- Закону України «Про оцінку земель»;
- інших законів України і нормативно-правових актів прийнятих відповідно до них.

Оцінка земель проводиться на основі таких принципів (ст. 4) ЗУ «Про оцінку земель»:

- законності (додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель);
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

### **8.2. Види оцінки земель**

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види як бонітування ґрунтів та грошова оцінка земельних ділянок.

**Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність

сільськогосподарських культур, вирощуваних в конкретних природно-господарських умовах (ст. 1) [44].

Складовою частиною ДЗК є бонітування ґрунтів, які враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів, а також для вирощування сільськогосподарських культур та визначення втрат лісогосподарського виробництва.

Залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною.

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами (ст. 1) [44].

Даний вид грошової оцінки використовується при визначенні розміру земельного податку або державного мита, при міні, спадкуванні, даруванні, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісогосподарського виробництва, відчуження земельних ділянок (в окремих випадках), проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення тощо (ст. 13) [44].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав. Даний вид грошової оцінки визначається оцінювачем (експертом) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення матеріалів у вигляді звітів (ст. 1) [44].

Положеннями ст. 13 ЗУ «Про оцінку земель» визначено, що: «Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться з метою:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду (ст. 13) [44]».

Продаж земельної ділянки у власність, відповідно до ЗКУ проводиться за вартістю, розрахованою відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» затверджених постановою КМУ від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [44] та іншими нормативними актами, що регулюють процедуру проведення оцінки.

Експертна грошова оцінка проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Даний вид оцінки використовується при укладенні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків передбачених законодавством.

Оцінка майна, нерухомості, в тому числі земельних ділянок згідно Національного стандарту № 1, проводиться з дотриманням: «принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання (п. 4) [28]».

Принцип корисності: «ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача (п. 5) [28]». Згідно положень даного принципу розуміють здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Принцип попиту та пропонування: «відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно.

Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно (п. 6) [28].

Під принципом заміщення розуміють, що за придбання майна покупець не сплатить суми, більшої від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку (п. 7) [28].

Під принципом очікування розуміють, що вартість об'єкта оцінки визначається величиною (розміром) економічних вигод, що можуть бути отримані від володіння, користування чи розпорядження ним (п. 8) [28].

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає: «врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності (п. 9) [28]».

Головним принципом, який враховується при експертній грошовій оцінці є принцип найбільш ефективного використання, що полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під даним принципом розуміється: «використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними (п. 10) [28]».

### **8.3. Об'єкти та суб'єкти оцінки земель**

Об'єктами оцінки земель в межах території України є:

- територія адміністративно-територіальних утворень або їх частин;
- території оціночних районів та зон;
- земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, в тому числі земельні частки (паї) (ст. 3) [44].

Земельним законодавством України передбачено, що: «суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель виступають:

➤ *органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування*, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;

➤ *юридичні особи* – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

➤ *фізичні особи-підприємці*, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

➤ *фізичні та юридичні особи* – розробники документації із землеустрою згідно із ЗУ «Про землеустрій» (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) (ст. 6) [44]».

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог законів України «Про оцінку земель» [44] та «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [45].

Особа, яка має судимість за корисливі злочини не може бути оцінювачем.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою (ст. 7) [44].

#### **8.4. Процесуальний порядок проведення оцінки земель**

Порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, а також склад і зміст технічної



документації та звітів з експертної грошової оцінки та вимоги до них встановлюються відповідними нормативно-правовими актами, які розробляються з урахуванням вимог положень національних стандартів та затверджуються КМУ, (наприклад методики).

Для проведення бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування мають прийняти відповідне рішення (ст. 15) [44].

Підставою для проведення нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом (ст. 15) [44]. Також законодавством передбачено, що експертна грошова оцінка земельної ділянки може проводитись на підставі рішення суду.

Бонітування ґрунтів проводиться: «відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду (ст. 16) [44]».

Бонітування ґрунтів проводиться на землях сільськогосподарського призначення один раз у 7 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на землях усіх категорій незалежно від форми власності з дотриманням вимог передбачених державними стандартами, нормами і правилами та іншими нормативно-правовими актами.

Законодавством України передбачено, що у разі розташування земельної ділянки в межах населених пунктів незалежно від цільового призначення та за межах населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення нормативна грошова оцінка проводиться один раз на 5–7 років.

У разі розташування земельних ділянок несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, нормативна грошова оцінка проводиться один раз на 7–10 років (ст. 18) [44].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться згідно Методики з нормативної грошової оцінки

земельних ділянок [27]. Склад технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок передбачено даною Методикою та: «включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;
- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;
- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст, коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів, коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення, коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;
- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агро виробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
- таблицю із зазначенням переліку агро виробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (п. 19) [27]».

Відповідність технічної документації згідно положенням нормативно-технічних документів, норм і правил засвідчується:

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника;

- в електронній формі – кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника з використанням кваліфікованої електронної позначки часу.

Порядок проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки визначено Методикою проведення експертної грошової оцінки (п. 49) [25], а саме:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;

- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;

- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;

- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;

- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

- вибір та обґрунтування методичних підходів;

- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;

- складання звіту про оцінку (п. 49) [25].

Зміст звіту з експертної грошової оцінки має відповідати Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою КМУ від 11 жовтня 2002 року № 1531, а також вимогам Національних та міжнародних стандартів оцінки. Положеннями пункту 50 даної Методики визначено складові, що обов'язково включаються до звіту:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки,

- дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;
- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.
- до звіту додаються відповідні розрахунки (п. 50) [25].

### **8.5. Документи з оцінки земель та їх затвердження**

За результатами проведення робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається відповідна технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Результати проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки, згідно законодавства, оформляють у вигляді Витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, що видається автоматично в електронній формі з

використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Розробники зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок та звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок у Державний фонд документації із землеустрою.

Технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів підлягає обов'язковому затвердженню відповідною сільською, селищною, міською радою. У разі розташування земельних ділянок за межами населених пунктів даний вид документації підлягає затвердженню районними радами.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок приватної власності у разі їх продажу, підлягають рецензуванню. Також рецензування даних звітів проводиться на вимогу заінтересованих осіб, у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок (наприклад викуп для суспільних потреб) або у випадках визначених законом.

У разі зацікавлення заінтересованих осіб у проведенні рецензування звіту, вони мають письмово звернутись до осіб, яким відповідно до Закону надано право здійснювати рецензування.

Кабінетом Міністрів України визначено порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегулювальних організацій оцінювачів.

**Запитання та завдання для самоконтролю:**

1. Охарактеризуйте законодавчу та нормативну базу у сфері оцінки земель.
2. На яких принципах ґрунтується процедура оцінки земель?
3. Сформулюйте вимоги та наведіть структуру документу з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
4. Сформулюйте вимоги та наведіть структуру документу з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
5. Порядок та вимоги до затвердження документації з грошової оцінки.

## РОЗДІЛ 9. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

Повномасштабне вторгнення російської федерації на територію нашої країни обумовило введення військового стану, що ускладнило процес земельних правовідносин в Україні.

Указ Президента України № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» став першою нормативно-правовою реакцією влади країни на війну.

Наступним важливим нормативним актом у сфері земельних правовідносин, який був прийнятий в Україні після початку повномасштабної війни, став Закон України № 2145-IX від 24.03.2022 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Зазначеним законом Земельний кодекс України було доповнено пунктом 27, який визначає особливості земельних відносин до закінчення воєнного стану [55].

В подальшому прийнято Закон України № 2247-IX від 12.05.2022 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», яким було внесено зміни до основних нормативно-правових актів, що врегульовують земельні правовідносини в Україні (в тому числі і до Перехідних положень Земельного кодексу).

У результаті узагальнення нормативно-правових актів України, які були прийняті після початку повномасштабної війни, можна виділити наступні особливості регулювання земельних відносин під час воєнного стану:

***1. Особливості передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року***

Відповідно до Розділу X п. 27 ч. 1 ЗКУ визначено, що: «договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану

щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (п. 27, ч. 1) [5]». Це стосується земельних ділянок: «державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування та приватної власності (п. 27, ч. 1) [5]».

В умовах воєнного стану функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. Розділом X пунктом 27 частиною 2 ЗКУ визначено умови передачі: «в оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року, земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) [5]».

При передачі зазначених земельних ділянок в оренду потрібно дотримуватись таких умов:

- «розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області (п. 27, ч. 2, а) [5]»;

- «орендар земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого



майна (будівель, споруд); закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі; зміну цільового призначення земельної ділянки (п. 27, ч. 2, б) [5]»;

- «договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця (п. 27, ч. 2, в) [5]»;

- «передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів (п. 27, ч. 2, г) [5]»;

- «формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом (п. 27, ч. 2, г) [5]». У даному випадку: «технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється, не може передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок [5]». Розроблена технічна документація прикладається до договору оренди.

- «право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації [5]». При цьому: «договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки [5]»;

- «примірник зареєстрованого договору оренди землі протягом трьох робочих днів з моменту його реєстрації надсилається орендодавцем електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну

політику у сфері земельних відносин (або до визначеного ним територіального органу, державного підприємства, що належить до сфери його управління) (п. 27, ч. 2, є) [5]»;

- «договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено (п. 27, ч. 2, ж) [5]»;

- «якщо договір оренди землі закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю (п. 27, ч. 2, з) [5]»;

- один орендодавець може передавати в оренду декілька земельних ділянок;

- «земельні ділянки, зазначені в абзаці дев'ятому пункту 24 розділу X ЗКУ, які переходять у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до зазначеного пункту, можуть бути передані в оренду, без державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки (п. 27, ч. 2, і) [5]»;

- «передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до цієї категорії земель, здійснюється без зміни її цільового призначення (п. 27, ч. 2, ї) [5]».

Також ЗКУ передбачено, що: «власники, користувачі земельних ділянок не несуть відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки, право власності, користування якою виникло до введення воєнного стану (п. 27, ч. 3) [5]».

**2. Особливості передачі земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів**

Частиною 4 пункту 27 розділу X ЗКУ визначено перелік земельних ділянок державної, комунальної власності, які можна передати в оренду без проведення земельних торгів, крім випадків, визначених ч. 2 ст. 134 ЗКУ, а саме:

«- розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);

- розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту, відповідно до пункту 11-1 розділу XII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внутрішній водний транспорт»; розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність будівництва (розширення) яких визначена центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері транспорту, відповідно до статті 43 Закону України «Про транспорт»;

- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;

- розміщення морських портів [5]».

### ***3. Особливості безоплатної передачі земельних ділянок державної, комунальної власності у приватну власність***

Перехідними положеннями ЗКУ визначено, що на період воєнного стану забороняється: «безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації (п. 27, ч. 5) [5]». У разі розташування на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що належать на праві приватної власності, безоплатно передавати у власність такі ділянки дозволяється. Також безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність громадянам України

можна здійснювати, у випадку, якщо вони передані у користування до набрання чинності діючим ЗКУ.

#### ***4. Особливості використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві постійного користування, емфітевзису***

«Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (п. 27, ч. 8) [5]»

ЗКУ передбачає умови, що у разі припинення функціонування Державного земельного кадастру на всій території України: «договір оренди земельної ділянки, що передається в оренду постійним користувачем, емфітевтом, укладається в електронній формі. Такий договір оренди земельної ділянки, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди земельної ділянки підлягають державній реєстрації, що здійснюється районною військовою адміністрацією. Право оренди земельної ділянки, яке виникає відповідно до даних умов не підлягає державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди землі (п. 27, ч. 8) [5]».

«Орендар земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до пункту 27 підпункту 8 ЗКУ у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, зобов'язаний подати заяву про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки протягом двох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру. У разі якщо протягом трьох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру право оренди земельної ділянки не зареєстровано, договір оренди земельної ділянки вважається припиненим [5]».

#### ***5. Особливості реєстрації землеволодінь та землекористувань***

«Книга реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану ведеться районною військовою адміністрацією у паперовій та електронній формах. У Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану, у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, здійснюється державна реєстрація:

➤ договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування;

➤ договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду постійними користувачами, емфітевтами;

➤ договорів про передачу права землекористування;

➤ договорів про внесення змін до зазначених у цьому підпункті договорів, договорів про розірвання зазначених договорів;

➤ зміни цільового призначення земельної ділянки (п. 27, ч. 10) [5]».

У Книзі державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок зазначаються:

- дані про земельну ділянку (площа, місце розташування, цільове призначення земельної ділянки);

- строк договору оренди, а також дата початку та дата закінчення дії договору;

- відомості про сторони договору (документи, що посвідчують особу громадянина України, фізичну особу – підприємця, юридичну особу);

- реєстраційний номер договору оренди;

- відомості про зміну, розірвання договору оренди (із зазначенням підстав).

«У випадку державної реєстрації договорів про передачу права землекористування зазначаються дані:

- відомості про сторони договору;

- відомості про право землекористування, яке передається (із зазначенням виду права, документа, що посвідчує право землекористування);

- відомості про земельну ділянку (із зазначенням площі, кадастрового номера земельної ділянки (за наявності), її цільового призначення, місця розташування);

- строк, на який передається право (із зазначенням дати початку та дати закінчення дії договору) відомості про зміни, розірвання договору про передачу права землекористування (п. 27, ч. 10) [5]».

У разі державної реєстрації зміни цільового призначення земельної ділянки, необхідно вказати дані:

- відомості про земельну ділянку (із зазначенням площі, кадастрового номера (за наявності), місця розташування);

- відомості про цільове призначення земельної ділянки до та після його зміни;

- відомості про документи, на підставі яких змінено цільове призначення земельної ділянки (п. 27, ч. 10) [5].

«Форма книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин [5]».

**6. Спрощений порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок** для цілей:

– переміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій,

– розміщення річкових та морських портів на річці Дунай,

– для нового будівництва, реконструкції будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб,

– об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу),

– місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків,

– будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних,

каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів.

Для даних потреб дозволяється змінювати цільове призначення без сплати втрат лісогосподарського виробництва (крім зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків); без дотримання вимог зміни цільового призначення особливо цінних земель та земельних лісових ділянок з метою їх використання; без розроблення документації із землеустрою (п. 27, ч. 11) [5].

У випадку, «якщо на території, у межах якої розташована відповідна земельна ділянка, відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні, рішення про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки приймається на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта згідно з вимогами нормативно-правових актів, будівельних норм, інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством (п. 27, ч. 11) [5]».

Даний висновок надається протягом 10 робочих днів з дня отримання запиту про його надання уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі.

У період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України цільове призначення земельної ділянки комунальної та приватної власності змінюється лише за рішенням сільської, селищної, міської ради, на території якої розташована земельна ділянка. У випадку земельної ділянки державної власності, таке рішення приймає органу виконавчої влади, що здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою. Дані рішення приймаються на підставі заяви землевласника (землекористувача), до якої додаються документи, що підтверджують право власності (користування) заявника на земельну ділянку, її цільове

призначення, а також витяг із містобудівної документації (із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), які поширюються на таку земельну ділянку), а у випадку, передбаченому законодавством - висновок уповноваженого органу містобудування та архітектури про можливість розміщення на земельній ділянці об'єкта, для якого змінюється цільове призначення земельної ділянки. У разі якщо відповідно до закону необхідне отримання висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури про можливість або неможливість розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта, до запиту про його надання додається кадастровий план земельної ділянки, підписаний сертифікованим інженером-землевпорядником (п. 27, ч. 11) [5].

У період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України відомості до Державного земельного кадастру про змінене цільове призначення земельної ділянки не вносяться.

Зміна цільового призначення земельної ділянки підлягає державній реєстрації, яка здійснюється відповідною районною військовою адміністрацією.

Також перехідними положеннями ЗКУ пунктом 11 визначено, що у разі зміни: «цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення державної та комунальної власності площею до 0,05 гектара, внаслідок якої такі земельні ділянки виводяться із складу такої категорії, при наданні їх у користування для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій здійснюється без погодження з Кабінетом Міністрів України (п. 27, ч. 11) [5]».

«Рішення про відновлення або подальше призупинення функціонування Державного земельного кадастру приймається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. Рішення про призупинення, відновлення функціонування



Державного земельного кадастру у триденний строк підлягають опублікуванню в газеті «Голос України» (п. 27, ч. 12) [5]».

«Порядком ведення Державного земельного кадастру можуть встановлюватися обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів, а також визначатися інші особливості ведення Державного земельного кадастру.

Передача органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування земельних ділянок державної, комунальної власності у власність, користування у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено, не здійснюється (крім передачі в оренду земельних ділянок відповідно до підпункту 2 пункту 27 ЗКУ) [5]».

Згідно Перехідних положень ЗКУ на період воєнного стану «оператор газотранспортної системи, оператор газорозподільної системи, оператор газосховища, оператор системи розподілу, оператор системи передачі, підприємство питного водопостачання, підприємство централізованого водовідведення, теплогенеруюча, теплотранспортуюча, теплопостачальна організація, оператор електронних комунікацій має право, без попереднього погодження з власниками та користувачами земельних ділянок, безперешкодного та безоплатного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані його об'єкти (п. 27, ч. 13) [5]». Також «з метою забезпечення функціонування енергетичної системи України дозволяється розміщувати електрогенеруючі установки та пов'язані з ними газові та електричні мережі, вузли обліку, інше пов'язане обладнання в межах земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти газотранспортної системи, на підставі технічних умов приєднання до газотранспортної системи [5]».

### ***7. Особливий порядок проведення робіт із землеустрою***

Основними виконавцями робіт із землеустрою, як відомо, є сертифіковані інженери-землевпорядники, інженери-геодезисти та оцінювачі земель. Обов'язковою умовою їх трудової діяльності є систематичне підвищення кваліфікації для підтвердження дії їх сертифікатів. Проте, в умовах воєнного стану і в цій сфері професійної діяльності виникли проблеми. З

метою недопущення необґрунтованого зупинення землевпорядної діяльності на час дії воєнного стану ЗКУ було визначено, що: «невиконання вимоги щодо підвищення кваліфікації у встановлений законом строк не є підставою для зупинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (для всіх спеціалізацій), кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (п. 27, ч. 17) [5]».

## ТЕСТИ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні можуть набувати (виберіть правильну відповідь):
  - А) громадяни України
  - Б) особи без громадянства
  - В) іноземні громадяни
  - Г) іноземні інвестори
2. Безоплатно передаються у власність громадянам для садівництва земельні ділянки розміром (виберіть правильну відповідь):
  - А) 0,15 га
  - Б) 0,12 га
  - В) 0,10 га
  - Г) 0,25 га
3. Право володіння – це (виберіть правильну відповідь):
  - А) юридично забезпечена можливість власника здобувати корисні властивості зі свого майна
  - Б) юридично забезпечена можливість власника визначати долю свого майна
  - В) юридично забезпечена можливість фізичного панування власника над майном
  - Г) юридично визначена можливість використовувати своє майно на свій розсуд
4. Право розпорядження – це (виберіть правильну відповідь):
  - А) це юридично забезпечена можливість власника здобувати корисні властивості зі свого майна
  - Б) юридично забезпечена можливість власника визначати долю свого майна
  - В) юридично забезпечена можливість фізичного панування власника над майном
  - Г) юридично визначена можливість використовувати своє майно на свій розсуд
5. Розмір земельних ділянок, що надаються громадянам у власність, не повинен перевищувати для індивідуального дачного будівництва (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,15 га
- Б) 0,10 га
- В) 0,05 га
- Г) 0,25 га

6. Розмір земельних ділянок, що надаються громадянам у власність, не повинен перевищувати для індивідуального гаражного будівництва (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,10 га
- Б) 0,01 га
- В) 0,15 га
- Г) 1,0 га

7. Розмір земельних ділянок, що надаються громадянам у власність, для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд в селищі міського типу не повинен перевищувати (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,10 га
- Б) 0,12 га
- В) 0,15 га
- Г) 0,25 га

8. Розмір земельних ділянок, що надаються громадянам у власність, для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд в селах не повинен перевищувати (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,10 га
- Б) 0,12 га
- В) 0,15 га
- Г) 0,25 га

9. Розмір земельних ділянок, що надаються громадянам у власність, для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд в містах не повинен перевищувати (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,10 га
- Б) 0,12 га
- В) 0,15 га
- Г) 0,25 га

10. При приватизації земельної ділянки межі якої не визначено в натурі розробляється (виберіть правильну відповідь):

А) техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць

Б) технічна документація по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі

В) проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

технічний звіт

11. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у (виберіть правильну відповідь):

А) Державному реєстрі прав

Б) Державному реєстрі земельних ділянок

В) Державному земельному кадастрі

Г) нотаріальній конторі

12. Особи, зацікавлені у вилученні (викупі) земельних ділянок (виберіть правильну відповідь):

А) звертаються із вимогою про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки до відповідних органів місцевої влади

Б) звертаються із заявою (клопотанням) про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки до відповідних органів місцевої влади

В) звертаються із проханням про вибір місця розташування земельних ділянок до відповідних органів місцевої влади

Г) звертаються із проханням про вибір місця розташування земельних ділянок до нотаріуса

13. Відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає заяву (клопотання) про надання дозволу на розробку проекту відведення (виберіть правильну відповідь):

А) в двотижневий строк з дня її реєстрації

Б) в тритижневий строк з дня її реєстрації

В) 10 робочих днів з дня її реєстрації

Г) в місячний строк з дня її реєстрації

14. У разі зміни власника житлового будинку право власності на земельну ділянку, на якій він розташований (виберіть правильну відповідь):

- А) залишається незмінним
- Б) переходить до нового власника будинку
- В) оформляється через нотаріуса
- Г) дарується

15. Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для городництва, не може перевищувати (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,10 га
- Б) 0,12 га
- В) 0,15 га
- Г) 0,60 га

16. У разі первинного набуття земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності право власності посвідчується (виберіть правильну відповідь):

- А) державним актом на право приватної власності на земельну ділянку
- Б) витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності
- В) витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку
- Г) договором оренди

17. Площа земельної ділянки, що безоплатно надається для ведення особистого селянського господарства не повинна перевищувати (виберіть правильну відповідь):

- А) 2,0 га
- Б) 100 га
- В) розміру земельної частки (паю)
- Г) 0,2 га

18. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується (виберіть правильну відповідь):

- А) відповідною сільською, селищною, міською радою
- Б) відповідною районною радою
- В) відповідним територіальним органом держземагенства

- Г) рецензуванням
19. В охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв забороняється (виберіть правильну відповідь):
- А) влаштовувати склади
  - Б) відпочивати
  - В) копати на глибину понад 0,25 м
  - Г) саджати ягідники
20. Зони санітарної охорони створюються (виберіть правильну відповідь):
- А) вздовж ЛЕП
  - Б) навколо відкритих водойм
  - В) навколо відкритих джерел водопостачання
  - Г) навколо відкритих джерел водовідведення
21. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок для ведення фермерського господарства у розмірі (виберіть правильну відповідь):
- А) більше 100 га
  - Б) не більше 50 га
  - В) не менше 5,0 га
  - Г) не більше земельної частки (паю)
22. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з (виберіть правильну відповідь):
- А) загальними межами та визначеними щодо неї правами
  - Б) вказаним місцем розташування та визначеними щодо неї правами
  - В) установленними межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами
  - Г) установленними щодо неї обмеженнями та обтяженнями
23. Поземельна книга на земельну ділянку відкривається (виберіть правильну відповідь):
- А) при реєстрації права власності на земельну ділянку
  - Б) при реєстрації земельної ділянки
  - В) при розробці документації із землеустрою
  - Г) при формуванні земельної ділянки
24. Місце розташування межі земельної ділянки погоджується з (виберіть правильну відповідь):

- А) усіма бажаючими
  - Б) сусідніми власниками чи користувачами
  - В) органами місцевої влади
  - Г) сертифікованим інженером-землевпорядником
25. Відведена земельна ділянка закріплюється в натурі (виберіть правильну відповідь):
- А) межовими знаками
  - Б) фіксованими межами
  - В) загальними межами
  - Г) деревами
26. У випадку прийняття у спадщину іноземними громадянами земельних ділянок не сільськогосподарського призначення вони підлягають (виберіть правильну відповідь):
- А) приватизації
  - Б) відчуженню протягом року
  - В) продажу
  - Г) даруванню
27. Право власності на земельну ділянку в Україні реєструється в (виберіть правильну відповідь):
- А) поземельній книзі
  - Б) автоматизованій системі державного земельного кадастру
  - В) державному реєстрі речових прав на нерухоме майно
  - Г) державному реєстрі прав на земельні ділянки
28. Підставою розробки проекту відведення є (виберіть правильну відповідь):
- А) укладена між виконавцем та замовником домовленість
  - Б) укладений між виконавцем та замовником договір
  - В) укладений між виконавцем та замовником протокол узгодження договірної ціни
  - Г) укладений між виконавцем та замовником договору про узгодження договірної ціни
29. Земля в Україні може перебувати у власності (виберіть правильну відповідь):
- А) колективній
  - Б) приватній
  - В) виробничій



Г) колгоспній

30. Право земельного сервітуту – це (виберіть правильну відповідь):

А) право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою

Б) засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою

В) право користування чужою земельною ділянкою за домовленістю

Г) засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою

31. Санітарно-захисні зони створюються (виберіть правильну відповідь):

А) навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин

Б) уздовж державного кордону України

В) навколо об'єктів оздоровчого призначення

Г) навколо водойм

32. Право користування чужою землею для сільськогосподарських потреб – це (виберіть правильну відповідь):

А) суперфіцій

Б) оренда

В) емфітевзис

Г) іпотека

33. Право користування чужою землею для забудови – це (виберіть правильну відповідь):

А) суперфіцій

Б) оренда

В) емфітевзис

Г) іпотека

34. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться (виберіть правильну відповідь):

А) над та під поверхнею ділянки

Б) навколо земельної ділянки

В) поблизу земельної ділянки

Г) під поверхнею ділянки

35. Право власності на земельну ділянку виникає (виберіть правильну відповідь):
- А) після нотаріального посвідчення
  - Б) в день укладання
  - В) після виготовлення землепорядної документації
  - Г) після державної реєстрації
36. Виконавцем землепорядних робіт може бути спеціаліст, який має (виберіть правильну відповідь):
- А) будь-яку вищу освіту, спеціальність та має практичний досвід роботи не менше 3 років
  - Б) вищу освіту, відповідну спеціальність та має практичні навички роботи у відповідній сфері не менше 3 років
  - В) має практичні навички роботи у відповідній сфері менше 3 років
  - Г) сертифікат інженера-землепорядника
37. Сертифікованим інженером-землепорядником може бути спеціаліст, який має (виберіть правильну відповідь):
- А) вищу освіту, має практичні навички роботи у відповідній сфері не менше 3 років
  - Б) вищу освіту, відповідну спеціальність та має практичні навички роботи у відповідній сфері не менше 3 років
  - В) має практичні навички роботи у відповідній сфері менше 3 років
  - Г) вищу освіту, відповідну спеціальність, кваліфікацію і професійні знання, а також практичний досвід у відповідній сфері не менше 3 років
38. Сертифікований інженер-землепорядник має проходити підвищення кваліфікації (виберіть правильну відповідь):
- А) 1 раз у 2 роки
  - Б) 1 раз у 3 роки
  - В) 1 раз у 4 роки
  - Г) не потрібно проходити підвищення
39. Підставою для виконання певного виду робіт є (виберіть правильну відповідь):
- А) договір, що укладається між замовником та виконавцем

Б) домовленість, що укладається між замовником та виконавцем

В) акт на виконання робіт

Г) кошторис на виконання робіт

40. Формування земельної ділянки передбачає (виберіть правильну відповідь):

А) визначення її конфігурації

Б) визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру

В) розроблення землевпорядної документації

Г) створення обмінного файлу

41. Право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (виберіть правильну відповідь):

А) право суперфіцію

Б) право земельного сервітуту

В) право емфітевзису

Г) право оренди

42. Земельні сервітуту можуть бути (виберіть правильну відповідь):

А) тимчасовими

Б) визначеними

В) постійними і строковими

Г) встановленими і строковими

43. Земельний сервітут може встановлюватися (підстави) (виберіть правильну відповідь):

А) висновком комісії

Б) одним із власників

В) договором між власниками земельних ділянок

Г) договором оренди

44. Земельний сервітут може встановлюватися (підстави) (виберіть правильну відповідь):

А) висновком комісії

Б) одним із власників

В) рішенням суду

Г) договором оренди

45. Земельний сервітут може встановлюватися (підстави) (виберіть правильну відповідь):
- А) висновком комісії
  - Б) одним із власників
  - В) законом
  - Г) договором оренди
46. озрізняють такі види землевпорядних робіт (виберіть правильну відповідь):
- А) кадастрові, геодезичні, картографічні
  - Б) картографічні, топографо-геодезичні, проектні
  - В) кадастрові, вишукувальні, обстежувальні
  - Г) ґрунтові, топографічні, агрохімічні
47. Розрізняють такі види землевпорядних робіт (виберіть правильну відповідь):
- А) бонітування, кадастрові, геодезичні
  - Б) обстежувальні, вишукувальні, проектні
  - В) кадастрові, вишукувальні, обстежувальні
  - Г) ґрунтові, топографічні, агрохімічні
48. Землевпорядні роботи поділяють на (виберіть правильну відповідь):
- А) землевпорядні та землеоціночні
  - Б) землевпорядні та агрохімічні
  - В) землеоціночні та ґрунтові
  - Г) геодезичні та картографічні
49. Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у (виберіть правильну відповідь):
- А) Державний Реєстр речових прав на нерухоме майно
  - Б) Державний фонд документації із землеустрою
  - В) Територіальний орган Держгеоркадастру
  - Г) Державний земельний кадастр
- Орган місцевого самоврядування
50. Розробники документації із землеустрою не зобов'язані (виберіть правильну відповідь):
- А) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;

Б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою

В) залучати замовника до виконання геодезичних робіт

Г) виконувати всі умови договору

51. Максимальний строк складання документації із землеустрою з моменту укладення договору не повинен перевищувати (виберіть правильну відповідь):

А) 10 місяців

Б) 1 року

В) 2 років

Г) 6 місяців

52. Суб'єктами права власності на землі приватної власності є (виберіть правильну відповідь):

А) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування

Б) громадяни

В) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади

Г) громадяни та юридичні особи

53. Суб'єктами права власності на землі комунальної власності є (виберіть правильну відповідь):

А) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування

Б) громадяни

В) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади

Г) громадяни та юридичні особи

54. Суб'єктами права власності на землі державної власності є (виберіть правильну відповідь):

А) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування

Б) громадяни

В) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади

Г) юридичні особи

55. Право власності на земельну ділянку розповсюджується (виберіть правильну відповідь):

А) на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки

Б) простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту та глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд

В) на висоту та глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд

Г) простір, що знаходиться під поверхнею ділянки на глибину, необхідну для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд

56. Приватна власність поділяється на (виберіть правильну відповідь):

А) спільна колективна, спільна часткова

Б) спільна, одноосібна

В) колективна, спільна сумісна

Г) спільна часткова, спільна колективна

57. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми площею до (виберіть правильну відповідь):

А) 10 га

Б) 3 га

В) 5 га

Г) 2 га

58. Земельні ділянки для городництва, надаються громадянину (виберіть правильну відповідь):

А) в постійне користування

Б) в оренду

В) в приватну власність

Г) в комунальну власність

59. Склад технічної документації та проекту відведення визначається (виберіть правильну відповідь):

А) Законом України «Про землеустрій»

Б) Конституцією України

В) Земельним кодексом України

Г) Цивільним кодексом України

60. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється Державним кадастровим реєстратором у разі відсутності зауважень до документації та та обмінного файлу з дня прийняття заяви про внесення відомостей до Державного земельного кадастру у строк, що не перевищує на (виберіть правильну відповідь):
- А) 14 робочих днів
  - Б) 21 робочий день
  - В) 10 календарних днів
  - Г) 1 місяць
61. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється (виберіть правильну відповідь):
- А) податковий номер
  - Б) номер запису про нерухоме майно
  - В) кадастровий номер
  - Г) реєстраційний номер
62. Підставою державної реєстрації прав є (виберіть правильну відповідь):
- А) заява
  - Б) договір
  - В) рішення суду
  - Г) усна домовленість
63. Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є (виберіть правильну відповідь):
- А) рішення органу виконавчої влади
  - Б) рішення органу місцевого самоврядування
  - В) договір
  - Г) рішення суду
64. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається (виберіть правильну відповідь):
- А) відповідною сільською, селищною, міською радою
  - Б) відповідною районною радою
  - В) державною експертизою землевпорядної документації
  - Г) відповідним територіальним органом Держгеокадастру
65. Контроль за використанням та охороною земель полягає в (виберіть правильну відповідь):

А) забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України

Б) забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами стандартів містобудівного характеру

В) забезпеченні виконання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами землевпорядних робіт

Г) забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами водного законодавства України

66. Оренда це (виберіть правильну відповідь):

А) засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою

Б) строкове платне розпорядження земельною ділянкою і майном

В) засноване на договорі платне володіння земельною ділянкою

Г) засноване на договорі платне користування земельною ділянкою

67. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку видається (виберіть правильну відповідь):

А) відповідною сільською, селищною, міською радою

Б) відповідною районною радою

В) відповідним територіальним органом Держгеокадастру

Г) нотаріусом

68. Земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків у випадку, коли на земельній ділянці розташований житловий будинок, надаються у власність за (виберіть правильну відповідь):

А) технічним звітом про перенесення земельної ділянки в натуру



- Б) проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки
- В) технічною документацією із землеустрою
- Г) актом здачі-приймання виконаних робіт
69. Право оренди на земельну ділянку виникає (виберіть правильну відповідь):
- А) після заключення договору оренди
- Б) після внесення даних про земельну ділянку до ДЗК
- В) після реєстрації земельної ділянки в ДЗК
- Г) після усної домовленості
70. Вартість земельної ділянки, яка підлягає продажу встановлюється на підставі (виберіть правильну відповідь):
- А) бонітування ґрунтів
- Б) нормативної грошової оцінки земель
- В) експертної грошової оцінки земель
- Г) Податкового кодексу
71. За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається (виберіть правильну відповідь):
- А) технічна документація
- Б) звіт
- В) доповідь
- Г) довідка
72. Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок приватної власності у разі їх продажу, підлягають (виберіть правильну відповідь):
- А) рецензуванню
- Б) перевірці
- В) державній експертизі
- Г) погодженню
73. Суборенда це (виберіть правильну відповідь):
- А) право передавати орендовану земельну ділянку іншій особі, без зміни цільового призначення
- Б) право передавати орендовану земельну ділянку із зміною цільового призначення
- В) право передавати орендовану земельну ділянку в оренду терміном до 10-ти років

Г) право передавати орендовану земельну ділянку в оренду терміном до 10-ти років із зміною цільового призначення

74. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться (виберіть правильну відповідь):

А) на землях сільськогосподарського призначення

Б) на землях лісгосподарського призначення

В) на землях усіх категорій

Г) на землях водного фонду

75. За результатами бонітування ґрунтів складається (виберіть правильну відповідь):

А) технічна документація

Б) звіт

В) доповідь

Г) рецензія

76. У разі смерті фізичної особи-орендаря право на оренду ділянки (виберіть правильну відповідь):

А) переходить у користування місцевої ради

Б) земельна ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду

В) переходить до одного з членів його сім'ї

Г) переходить у користування сусіда

77. Земельний аукціон вважається таким, що не відбувся у випадку (виберіть правильну відповідь):

А) сплатення вартості земельної ділянки

Б) без розроблення проекту відведення

В) несплати в установлений термін переможцем аукціону належної суми

Г) відчуження земельної ділянки за рішенням суду

78. Термін повернення гарантійних внесків для учасників аукціону, окрім переможця становить (виберіть правильну відповідь):

А) 1 тиждень

Б) встановлюється відповідно до Податкового кодексу України

В) 10 днів

Г) 1 місяць

79. Полюбовне укладання угод купівлі-продажу земельних ділянок підлягає (виберіть правильну відповідь):

- А) реєстрації в ДЗК
  - Б) нотаріальному посвідченню
  - В) занесенню в поземельну книгу
  - Г) посвідченню місцевою радою
80. У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є (виберіть правильну відповідь):
- А) результати аукціону чи конкурсу
  - Б) рішення місцевої ради
  - В) виготовлення проекту відведення
  - Г) внесення плати
81. Оренда земельної ділянки може бути (виберіть правильну відповідь):
- А) довгострокова більше 50 років
  - Б) довгострокова до 50 років
  - В) короткострокова не більше 25 років
  - Г) короткострокова до 15 років
82. Орендна плата за земельні ділянки державної власності (виберіть правильну відповідь):
- А) справляється виключно у грошовій формі
  - Б) не може перевищувати 50 відсотків нормативної грошової оцінки
  - В) не може перевищувати 10 відсотків нормативної грошової оцінки
  - Г) не справляється
83. Земельна ділянка, обтяжена заставою, передається в оренду (виберіть правильну відповідь):
- А) не передається
  - Б) передається
  - В) передається за згодою заставодержателя
  - Г) передається за погодженням місцевої ради
84. Право суборенди земельної ділянки обмежується (виберіть правильну відповідь):
- А) Земельним кодексом
  - Б) Податковим кодексом
  - В) умовами договору оренди
  - Г) Законом України «Про землеустрій»

85. Земельні торги проводяться у термін, з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів (виберіть правильну відповідь):

- А) не раніше 20 днів та не пізніше 30 днів
- Б) не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів
- В) не раніше 30 днів та не пізніше 60 днів
- Г) не раніше 20 днів та не пізніше 180 днів

86. Договір за результатами проведення земельних торгів укладається між організатором та переможцем земельних торгів протягом (виберіть правильну відповідь):

А) в день формування протоколу про результати земельних торгів

Б) 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів

В) 30 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів

Г) 60 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів

87. Орендна плата справляється у такій формі (виберіть повну відповідь):

- А) натуральна, грошова, відробіткова
- Б) грошова, відробіткова
- В) натуральна, грошова
- Г) натуральна, відробіткова

88. Групи факторів від яких залежить орендна плата (виберіть повну відповідь):

- А) фізичні, економічні
- Б) економічні, адміністративні
- В) фізичні, економічні, адміністративні
- Г) фізичні, адміністративні

89. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Розмір мита при цьому складає (виберіть правильну відповідь):

- А) 0,02 відсоток грошової оцінки земельної ділянки
- Б) 0,01 відсоток грошової оцінки земельної ділянки
- В) 0,10 відсотка грошової оцінки земельної ділянки
- Г) 0,50 відсотка грошової оцінки земельної ділянки

90. Види контролю за використанням та охороною земель (виберіть повну відповідь):
- А) державний, громадський
  - Б) самоврядний, громадський
  - В) державний, самоврядний, громадський
  - Г) державний, самоврядний
91. Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється (виберіть правильну відповідь):
- А) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами
  - Б) громадськими інспекторами
  - В) Держсільгоспінспекція
  - Г) Мінагрополітики
92. При проведенні державного контролю проводяться такі види перевірок (виберіть повну відповідь):
- А) тимчасові
  - Б) планові та позапланові
  - В) довготривалі та короткотривалі
  - Г) фінансові та економічні
93. За результатами здійснення планового або позапланового заходу посадова особа органу державного нагляду (контролю), у разі виявлення порушень вимог законодавства, складає (виберіть правильну відповідь):
- А) протокол
  - Б) акт
  - В) припис
  - Г) штраф
94. Геодезичне встановлення меж земельних ділянок включає (виберіть правильну відповідь):
- А) прив'язку земельної ділянки до державної геодезичної мережі
  - Б) визначення землевласників і землекористувачів, що межують із земельною ділянкою
  - В) складання кадастрового плану земельної ділянки за результатами знімання
  - Г) складання акту приймання-передачі межових знаків на зберігання

95. Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до (виберіть правильну відповідь):

А) закону України «Про містобудівну документацію»

Б) закону України «Про ринок земель»

В) закону України «Про оренду земель»

Г) закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

96. Охоронні зони об'єктів енергетичної системи встановлюються (виберіть правильну відповідь):

А) вздовж трубопроводів

Б) периметром трансформаторних підстанцій

В) навколо підземних кабелів

Г) навколо електричних мереж охоронні зони не встановлюються

97. Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є виберіть правильну відповідь):

А) землевпорядні організації

Б) Держгеокадастр

В) Фонд Державного майна України

Г) фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельно оціночних робіт

98. Які землі з перелічених належать до земель рекреаційного призначення (виберіть правильну відповідь):

А) земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів

Б) заповідники, історичні центри, садово-паркові комплекси, фонові забудова

В) споруди і пам'ятні місця пов'язані з історичними подіями

Г) господарські двори

99. Межі зон обмежень при приватизації земельних ділянок вказуються на (виберіть правильну відповідь):

А) державному акті

Б) плані суміжних землекористувачів

В) кадастровому плані

Г) схемі прив'язці межових знаків

100. Камеральні роботи – це (виберіть правильну відповідь):

А) роботи, що виконуються в полі

Б) роботи, що виконуються вдома

В) роботи по опрацюванню вихідних даних

Г) роботи по опрацюванню результатів натурних топографо-геодезичних та землепорядних робіт і формуванню документації

## ГЛОСАРІЙ ПОНЯТЬ ТА ТЕРМІНІВ

**Бонітування ґрунтів** – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах (*Земельний кодекс України*).

**Вартість земельної ділянки** – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець (*ЗУ «Про оцінку земель»*).

**Відведення земель** – це перерозподіл земельних ресурсів шляхом передачі земельних ділянок у власність і надання їх у користування на підставі рішення органів державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

**Генеральний план населеного пункту** – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту (*ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»*).

**Державний земельний кадастр** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж (*ЗУ «Про державний земельний кадастр»*).

**Державна реєстрація земельної ділянки** – внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (*ЗУ «Про державний земельний кадастр»*).

**Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень** – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме



майно (ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

**Договір купівлі-продажу землі** – це цивільно-правова угода, за якою одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму.

**Договір оренди землі** – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ЗУ «Про оренду землі»).

**Документація із землеустрою (землевпорядна документація)** – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо (ЗУ «Про землеустрій»).

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

**Електронний майданчик** – апаратно-програмний комплекс, який функціонує у мережі Інтернет, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі (ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»).

**Емфітевзис** – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (Земельний кодекс України).

**Забруднення земель** – накопичення в ґрунтах і ґрунтових водах внаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, вміст яких перевищує природний фон, що призводить до їх кількісних або якісних змін (ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»).

**Заходи із землеустрою** – передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів (ЗУ «Про землеустрій»).

**Заходи державного нагляду (контролю)** – планові та позапланові заходи, які здійснюються у формі перевірок, ревізій, оглядів, обстежень та в інших формах, визначених законом (ЗУ «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»).

**Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ЗУ «Про оцінку земель»).

**Земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею (Земельний кодекс України).

**Земельні поліпшення** - зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) (ЗУ «Про оцінку земель»)

**Земельні торги (аукціони)** – спосіб продажу землі, при якому покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну.

**Землевпорядний процес** – це законодавчо визначені процесуально-правовідносини та порядок виконання окремої документації із землеустрою.

**Землевпорядні роботи (роботи із землеустрою)** – обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються спеціалістами з метою складання документації із землеустрою.

**Землеустрій** – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил (*ЗУ «Про землеустрій»*).

**Землі житлової та громадської забудови** – емельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (*Земельний кодекс України*).

**Землі сільськогосподарського призначення** – землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей (*Земельний кодекс України*).

**Знищення межових знаків** – дії громадян, які призвели до втрати в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових геодезичних робіт з їх відновлення (*ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»*).

**Знищення чи пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних насаджень** – дії громадян чи посадових осіб, які призводять до часткового або повного пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд чи захисних насаджень, погіршення їх технічного стану, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових робіт, пов'язаних із захистом земель від водної та вітрової ерозій, інших негативних процесів (*ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»*).

**Індексна кадастрова карта (план)** – картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану) (ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

**Кадастрова зона** – сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів (ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

**Кадастрова карта (план)** – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру (ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

**Кадастровий квартал** – компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо) (ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

**Кадастровий номер земельної ділянки** – індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування (ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

**Концесія** – договір про передачу природних багатств, підприємств, інших господарських об'єктів, що належать державі чи територіальній громаді, в тимчасову експлуатацію іншим державам, іноземним фірмам, приватним особам.

**Межа території територіальної громади** – умовна лінія на поверхні землі (у тому числі на водному просторі), що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій (ЗУ «Про землеустрій»).

**Містобудівна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій (ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений

за встановленими і затвердженими нормативами (ЗУ «Про оцінку земель»).

**Обтяження** – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

**Оренда землі** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ЗУ «Про оренду землі»).

**Орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ЗУ «Про оренду землі»).

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

**Охорона земель** – система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»).

**Переможець земельних торгів** – це учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі якщо ним зроблено щонайменше один крок торгів (крім випадку, встановленого

абзацом третім частини п'ятої статті 138 ЗКУ), у випадках, встановлених частиною сімнадцятою статті 137 ЗКУ, – учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що ним зроблено щонайменше один крок торгів, а в разі однакових цінових пропозицій – учасник, який подав раніше цінову пропозицію, за умови відсутності його відмови від очікування (*Земельний кодекс України*).

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

**Право земельного сервітуту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (*Земельний кодекс України*).

**Право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності *ЗУ «Про оренду землі»*).

**Право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

**Прибудинкова територія** – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (*ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»*).

**Природно-заповідний фонд** становлять ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища (*ЗУ «Про природно-заповідний фонд»*).

**Присадибна земельна ділянка** – надана громадянину для будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель. Обмежена земельна ділянка (яка забезпечена виїздом на вулицю, провулок тощо), на якій розміщені житловий будинок, господарські будівлі та споруди, сад, город тощо.

**Припис** - обов'язкова для виконання у визначені строки письмова вимога посадової особи органу державного нагляду (контролю) суб'єкту господарювання щодо усунення порушень вимог законодавства.

**Проект землеустрою** – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом (*ЗУ «Про землеустрій»*).

**Резимоутворюючий об'єкт** – об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини (пам'ятка культурної спадщини та її територія, об'єкт культурної всесвітньої спадщини, буферна зона, історичний ареал населеного місця, історико-культурний заповідник, історико-культурна заповідна територія), акваторія морського порту, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель (*ЗУ «Про державний земельний кадастр»*).

**Ринкова вартість** – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після

проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу (*Національний стандарт № 1*).

**Робочий проект землеустрою** – сукупність економічних, проектних і технічних документів з використання та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проектом.

**Розпорядження (або інший розпорядчий документ)** органу державного нагляду (контролю) – обов'язкове для виконання письмове рішення органу державного нагляду (контролю) щодо усунення виявлених порушень у визначені строки.

**Самовільне зайняття земельної ділянки** – будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними (*ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»*).

**Суперфіцій** – право користування чужою земельною ділянкою для забудови (*Земельний кодекс України*).

**Технічна документація із землеустрою** – сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проектування.

**Топографо-геодезичні та картографічні роботи** – процес створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів, даних, топографо-геодезичної та картографічної продукції (*ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»*).

**Учасник земельних торгів** – це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право



власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах (*Земельний кодекс України*).

**Фермерське господарство** є формою підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, здійснювати її переробку та реалізацію з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, відповідно до закону (*ЗУ «Про фермерське господарство»*).

**Цільове призначення земельної ділянки** – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення;

**Цивільно-правова-угода** – домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (*Цивільний кодекс України*).

**Ціна земельної ділянки** – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця (*ЗУ «Про оцінку земель»*).

## РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

1. *Алгоритм розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки* : вебсайт. URL: <https://voloka-gromada.gov.ua/algorithm-rozrobki-proektu-zemleustroju-schodo-vidvedennya-zemelnoi-dilyanki-14-27-43-29-10-2018/> (дата звернення: 15.09.2023).
2. *Безоплатна приватизація земельних ділянок: як відтепер має голосувати рада громади – роз'яснення* : вебсайт. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/13845> (дата звернення: 15.09.2023).
3. Водний кодекс України : Закон України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189.
4. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. [Чинний від 26.04.2019]. Вид. офіц. Київ, 2019. 185 с. (Інформація та документація).
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
6. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Закон України від 07.12.1984 р. № 8073<sup>1</sup>-X. *Відомості Верховної Ради України*. 1984. дод. до № 51. Ст. 1122.
7. Кодекс України про надра : Закон України від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 36. Ст. 340.
8. Конституція України : Закон України від 28.06.2001 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
9. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25–26. Ст. 131.
10. Лісовий кодекс України : Закон України від 21.01.1994 р. № 3852-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 17. Ст. 99.

11. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.
12. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. Дата оновлення: 04.07.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
13. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. Дата оновлення: 16.06.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
14. Порядок проведення інвентаризації земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 р. № 476. Дата оновлення: 10.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n9> (дата звернення: 15.09.2023).
15. Про виконавче провадження : Закон України від 02.06.2016 р. № 1404-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 30. Ст. 542.
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. Дата оновлення: 30.09.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.
18. Про державне мито : Декрет Кабінету Міністрів України від 03.10.2019 р. № 7-93. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 13. Ст. 113.
19. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

20. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 350.
21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
22. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань : Закон України від 15.05.2003 р. № 755-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 31–32. Ст. 263.
23. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
24. Про деякі питання використання транспортних засобів, оснащених електричними двигунами, та внесення змін до деяких законів України щодо подолання паливної залежності і розвитку електрозарядної інфраструктури та електричних транспортних засобів : Закон України від 24.02.2023 р. № 2956-IX. Дата оновлення: 27.07.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2956-20#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
25. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. Дата оновлення: 10.11.2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
26. Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення : Наказ Мінагрополітики та продовольства України від 19.01.2017 р. № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0173-17#Text> (дата звернення: 15.09.2023).
27. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від

03.11.2021 р. № 1147. Дата оновлення: 06.07.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).

28.Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. Дата оновлення: 11.08.2022 р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/2739874> (дата звернення: 15.09.2023).

29.Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 р. № 1553. Дата оновлення: 14.05.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).

30.Про затвердження Положення про Державну екологічну інспекцію України : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2017 р. № 275. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/275-2017-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).

31.Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 р. № 637. Дата оновлення: 04.08.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).

32.Про затвердження Порядку проведення розрахунків із співвласниками багатоквартирного будинку, які мають заборгованість перед об'єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 р.№ 711. Дата оновлення: 05.09.2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2023).

33.Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. Дата оновлення: 28.08.2022 р. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>  
(дата звернення: 15.09.2023).

34. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.

35. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.

36. Про місцеві державні адміністрації : Закон України від 07.12.1984 р. № 586-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. дод. до № 20–21. Ст. 190.

37. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.

38. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 4. Ст. 25.

39. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161–XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.

40. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності : Закон України від 05.04.2007 р. № 877-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2007. № 29. Ст. 389.

41. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15.05.2003 р. № 742-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 29. Ст. 232.

42. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 29. Ст. 262.

43. Про охорону земель України : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.

44. Про оцінку земель України : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.

45. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 47. Ст. 251.
46. Про приватизацію земельних ділянок : Декрет Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 р. № 15–92. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 10. Ст. 79.
47. Про приватизацію державного і комунального майна : Закон України від 18.01.18 р. № 2269-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 12. Ст. 68.
48. Про природно-заповідний фонд : Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 34. Ст. 502.
49. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
50. Про санкції : Закон України від 14.08.2014 р. № 1644-VII. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 40. Ст. 2018.
51. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 р. № 353-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 5–6. Ст. 46.
52. Про фермерське господарство : Закон України від 19.06.2003 р. № 973-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 45. Ст. 363.
53. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
54. Швець О. М., Ліщинський А. Г., Ярошик О. А. Правовий механізм купівлі-продажу земельної ділянки як складова частина ринку земель в Україні. *Науковий вісник УжНУ. Сер. Право*. Вип. 78, частина 1. С. 364–371. URL : <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/286456/280326>. (дата звернення: 15.09.2023).
55. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 15.09.2023).

## ВИТЯГ

## з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу <номер витягу>  
 Дата формування <число, місяць та рік формування витягу>  
 Надано на заяву <прізвище, ім'я та по батькові фізичної  
 (запит) особи / найменування юридичної особи, за  
 заявою (запитом) якої надано витяг>  
 <дата та номер документа, на підставі  
 якого здійснюється надання витягу>

**Дані, за якими здійснювався пошук інформації у  
 Державному земельному кадастрі**

Кадастровий номер земельної ділянки □□□□□□□□□□:□□:□□□:□□□□  
 Власник (користувач):  
 Прізвище, ім'я та по батькові / найменування <прізвище, ім'я та по батькові фізичної  
 особи / найменування юридичної особи>  
 Податковий номер □□□□□□□□□□

**Загальні відомості про земельну ділянку**

Кадастровий номер □□□□□□□□□□:□□:□□□:□□□□  
 Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця) <вулиця, номер домоволодіння (будинку), населений пункт, район, область>  
 Цільове призначення:  
 Категорія земель <назва категорії земель>  
 Вид використання земельної ділянки <вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель>  
 Форма власності <державна/комунальна/приватна>



Площа земельної ділянки, гектарів <значення площі>  
Нормативна грошова оцінка, гривень <значення нормативної грошової оцінки на дату формування витягу>

### **Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки**

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки <назва документації із землеустрою, розробник документації із землеустрою, дата розроблення>  
Орган, який зареєстрував земельну ділянку <найменування органу, який зареєстрував земельну ділянку>  
Дата державної реєстрації земельної ділянки <число, місяць та рік державної реєстрації земельної ділянки>

### **Відомості про право власності / право постійного користування**

Вид права <право власності / постійного користування>  
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки <прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи>  
Прізвище, ім'я та по батькові / найменування громадянства <громадянство>  
Реквізити документа, що посвідчує особу <серія, номер документа, ким, коли виданий>  
Податковий номер / номер та паспортна фізичної особи, яка через свої

серія паспорта фізичної особи	<i>релігійні переконання відмовилася від прийняття номера&gt;</i>
Місце проживання / місцезнаходження	<i>&lt;місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи&gt;</i>
Частка у спільній власності	<i>&lt;частка у спільній власності&gt;</i>
Документ, який є підставою для виникнення права	<i>&lt;назва документа&gt;&lt;найменування органу, яким прийнято документ, на підставі якого виникло право&gt;&lt;число, місяць та рік прийняття/підписання документа&gt;&lt;номер документа&gt;</i>
Документ, що посвідчує право	<i>&lt;назва документа&gt;&lt;серія та номер державного акта та додатків до нього&gt;</i>

#### **Відомості про оренду, суборенду**

Орендар:	
Прізвище, ім'я та по батькові / найменування	<i>&lt;прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи&gt;</i>
Громадянство	<i>&lt;громадянство&gt;</i>
Реквізити документа, що посвідчує особу	<i>&lt;серія, номер документа, ким, коли виданий&gt;</i>
Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи	<i>&lt;податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера&gt;</i>
Місце проживання / місцезнаходження	<i>&lt;місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи&gt;</i>
Площа земельної ділянки, переданої в оренду	<i>&lt;площа земельної ділянки, що передана в оренду, гектарів&gt;</i>
Орган, що здійснив державну	<i>&lt;найменування органу державної реєстрації прав&gt;</i>

реєстрацію речового права	
Дата державної реєстрації речового права	<i>&lt;число, місяць та рік державної реєстрації речового права&gt;</i>
Строк дії речового права	<i>&lt;строк дії речового права&gt;</i>
Суборендар:	
Прізвище, ім'я та по батькові / найменування	<i>&lt;прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи&gt;</i>
Громадянство	<i>&lt;громадянство&gt;</i>
Реквізити документа, що посвідчує особу	<i>&lt;серія, номер документа, ким, коли виданий&gt;</i>
Ідентифікаційний номер	□□□□□□□□□□
Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи	<i>&lt;податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи, яка через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття номера&gt;</i>
Місце проживання / місцезнаходження	<i>&lt;місце проживання фізичної особи / місцезнаходження юридичної особи&gt;</i>
Площа земельної ділянки (її частини), переданої в суборенду	<i>&lt;площа земельної ділянки (її частини), наданої в суборенду, гектарів&gt;</i>
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	<i>&lt;найменування органу державної реєстрації прав&gt;</i>
Дата державної реєстрації речового права	<i>&lt;число, місяць та рік державної реєстрації речового права&gt;</i>

Строк дії речового права <строк дії речового права>  
Додаткові відомості <додаткові відомості>

### **Відомості про земельний сервітут**

Вид сервітуту <вид земельного сервітуту>  
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту <площа земельної ділянки (її частини), гектарів>  
Підстава для встановлення земельного сервітуту <договір/закон/заповіт / рішення суду><найменування органу, яким прийнято документ><число, місяць та рік прийняття/підписання документа><номер документа>  
Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту <найменування органу, що здійснив державну реєстрацію сервітуту>  
Дата державної реєстрації сервітуту <число, місяць та рік державної реєстрації сервітуту>  
Строк дії сервітуту <строк дії сервітуту / безстроково>  
Додаткові відомості <додаткові відомості>

### **Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки**

Вид обмеження у використанні земельної ділянки <вид обмеження у використанні земельної ділянки>  
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження <площа земельної ділянки (її частини), гектарів>

Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	<i>&lt;закон / нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону / договір / рішення суду&gt;&lt;найменування органу, яким прийнято документ&gt;&lt;число, місяць та рік прийняття/підписання документа&gt;&lt;номер документа&gt;</i>
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	<i>&lt;найменування органу, який зареєстрував обмеження у використанні земельної ділянки&gt;</i>
Дата державної реєстрації обмеження	<i>&lt;число, місяць та рік державної реєстрації обмеження у використанні земельної ділянки&gt;</i>
Строк дії обмеження	<i>&lt;строк, на який встановлено обмеження у використанні земельної ділянки / безстроково&gt;</i>

**Відомості про державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), який надав витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Витяг підготував та надав	<i>&lt;ініціали та прізвище Державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), Держгеокадастр або найменування його територіального органу, Державним кадастровим реєстратором якого надано витяг (нотаріальний округ)&gt;</i>
Підпис	<i>&lt;підпис Державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), який надав витяг&gt;</i>

М. П.

\_\_\_\_\_ Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Додаток до витягу з  
Державного земельного  
кадастру про обмеження у  
використанні земель від «\_\_\_»  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. N  
\_\_\_\_\_

**Кадастровий план земельної ділянки**

Кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_

Опис меж:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Умовні позначення:

Масштаб 1:

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

<b>Експлікація земельних угідь:</b>						
Усього земельних угідь, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:					
	<назва угіддя>	<назва угіддя>	<назва угіддя>	<назва угіддя>	<назва угіддя>	<назва угіддя>
Площа земельної ділянки, гектарів: <загальна площа земельної ділянки, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>
У тому числі в зоні дії обмежень, гектарів: <площа в зоні дії обмежень, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>	<площа угіддя, гектарів>
<b>Відомості про Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки</b>						
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки						
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки						
Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.						

**ДОДАТОК Б**  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
постановою Кабінету Мініс-  
трів України  
від 3 березня 2004 р. № 220

**ТИПОВИЙ**  
**договір оренди землі**

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.  
(місце укладення)  
Орендодавець (уповноважена ним особа) \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та

\_\_\_\_\_ по батьковій фізичної особи,  
\_\_\_\_\_, з одного боку, та  
найменування юридичної особи)

орендар \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батьковій фізичної особи,  
\_\_\_\_\_ найменування юридичної особи)

\_\_\_\_\_, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

**Предмет договору**

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки)

\_\_\_\_\_ (цільове призначення)  
з кадастровим номером (кадастровими номерами) (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану зазначаються у разі його/їх наявності) \_\_\_\_\_, яка розташована (які розташовані) \_\_\_\_\_ (місцезнаходження)

**Об'єкт оренди**

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею \_\_\_\_\_, (гектарів)



у тому числі \_\_\_\_\_  
(площа та якісні характеристики  
\_\_\_\_\_  
земель, зокрема меліорованих,  
\_\_\_\_\_  
за їх складом та видами угідь – рілля,  
\_\_\_\_\_  
сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці (земельних ділянках) розміщені  
об'єкти нерухомого майна \_\_\_\_\_  
(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та  
інших об'єктів)

\_\_\_\_\_, а також інші об'єкти інфраструктури  
\_\_\_\_\_  
(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів  
інфраструктури, у тому числі доріг,  
\_\_\_\_\_  
майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

4. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається  
(передаються) в оренду разом з \_\_\_\_\_  
(перелік, характеристика і стан будинків,  
будівель, споруд та інших  
\_\_\_\_\_  
об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки  
(земельних ділянок) на дату укладення договору становить:  
\_\_\_\_\_ гривень;  
(кадастровий номер земельної ділянки )  
\_\_\_\_\_ гривень.  
(кадастровий номер земельної ділянки)

Середня нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі  
по \_\_\_\_\_ області становить \_\_\_\_\_ гривень (у разі

укладення договорів оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

6. Земельна ділянка (земельні ділянки), яка передається (які передаються) в оренду, має (мають) такі недоліки, що можуть перешкоджати її (їх) ефективному використанню:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини\* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **Строк дії договору**

8. Договір укладено на \_\_\_\_\_ років (у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим як сім років, а у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану строк оренди становить до одного року; для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладення та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка (земельні ділянки) надається (надаються) в оренду на строк не менш як 30 років; у разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі не може бути меншим як 10 років).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі

орендар повинен не пізніше ніж за \_\_\_\_\_ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Після закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану, орендар не має переважного права поновити його на новий строк.

### **Орендна плата**

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі

---

(розмір орендної плати: у грошовій формі — у гривнях із зазначенням

---

способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за

---

земельні ділянки державної або комунальної власності — із зазначенням відсотків

---

суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а у разі оренди земельних

---

ділянок відповідно до підпункту 2 пункту 27 розділу X «Перехідні положення»

---

Земельного кодексу України - із зазначенням середньої нормативної грошової

---

оцінки одиниці площі ріллі по відповідній області;

---

в натуральній формі (для земельних ділянок приватної

---

власності) - перелік, кількість або частка продукції, одержуваної

---

із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови,

---

порядок, строки поставки, при цьому розрахунок у натуральній формі повинен

---

відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за  
ринковими

---

цінами на дату внесення орендної плати)

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

(непотрібне закреслити)

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

11. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів:

за перший рік – не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;

починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України;

2) за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності, набуті в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік – у п'ятиденний строк після підписання договору оренди;

починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України;

3) за земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки несільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності у такі строки \_\_\_\_\_

12. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається \_\_\_\_\_  
(періодичність)

у разі: зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності; в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором; стягується пеня у розмірі \_\_\_\_\_ відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

**Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)**

15. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається в оренду для \_\_\_\_\_

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок) \_\_\_\_\_

17. Умови збереження стану об'єкта оренди\*\* \_\_\_\_\_

***{Розділ «Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду» виключено на підставі Постанови КМ № 843 від 23.11.2016}***

**Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)**

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

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей

орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

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

23. Поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок), проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. (непотрібне закреслити)

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок) визначаються окремою угодою сторін.

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

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

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

**Обмеження (обтяження) щодо використання  
земельної ділянки (земельних ділянок)**

26. На орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) встановлено (не встановлено)

-----

(непотрібне закреслити)  
обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

\_\_\_\_\_

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

\_\_\_\_\_

27. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

**Інші права та обов'язки сторін\***

28. Права орендодавця: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\* Визначаються відповідно до Закону України «Про оренду землі». Права та обов'язки сторін під час воєнного стану, його припинення або скасування в Україні або у відповідних окремих її місцевостях визначаються з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України.

29. Обов'язки орендодавця\*\*\*: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

30. Права орендаря: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

31. Обов'язки орендаря\*\*\*\*: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

**Ризик випадкового знищення або пошкодження  
об'єкта оренди чи його частини**

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

**Страховання об'єкта оренди**

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору.  
(непотрібне закреслити)

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

**Зміна умов договору і припинення його дії**

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки (земельних ділянок) у власність;

викупу земельної ділянки (земельних ділянок) для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи-орендаря.



Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:  
взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є\*\*\*\*\*

---

---

---

---

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для  
(непотрібне закреслити)

зміни умов або розірвання договору

Право на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) у разі смерті фізичної особи – орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які  
(непотрібне закреслити)

використовують цю земельну ділянку (ці земельні ділянки) разом з орендарем.

### **Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору**

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

### **Прикінцеві положення**

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Цей договір укладено лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Цей договір зареєстровано за № \_\_\_\_\_ у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань \_\_\_\_\_ районною військовою адміністрацією \_\_\_\_\_ (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Додатком до цього договору є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі формування земельної ділянки коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

### **Реквізити сторін**

Орендодавець

Орендар

\_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові

\_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові

\_\_\_\_\_  
фізичної особи, паспортні дані

\_\_\_\_\_  
фізичної особи, паспортні дані

\_\_\_\_\_  
(серія, номер, ким і коли

\_\_\_\_\_  
(серія, номер, ким і коли

\_\_\_\_\_  
виданий), найменування юридичної

\_\_\_\_\_  
виданий), найменування юридичної

особи, що діє на підставі	особи, що діє на підставі
установчого документа (назва,	установчого документа (назва,
ким і коли затверджений),	ким і коли затверджений),
відомості про державну	відомості про державну
реєстрацію та банківські	реєстрацію та банківські
реквізити)	реквізити)
Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи	Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи
(індекс, область,	(індекс, область,
район, місто, село, вулиця,	район, місто, село, вулиця,
номер будинку та квартири)	номер будинку та квартири)
Ідентифікаційний номер _____	Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)	(фізичної особи)
Ідентифікаційний код _____	Ідентифікаційний код _____
(юридичної особи)	(юридичної особи)
<b>Підписи сторін</b>	
Орендодавець	Орендар
МП (за наявності печатки)	МП (за наявності печатки)

\* У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) державної та/або комунальної власності у пункті 7 «Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини» договору зазначаються дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок) за його наявності.

У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) приватної власності рекомендується у пункті 7 «Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини» договору зазначати дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок) за його наявності.

**\*\*** У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) під полежахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, у пункті 17 «Умови збереження стану об'єкта оренди» договору зазначаються вид, конструкція, віковий період, головна порода, у разі потреби інші характеристики полежахисної лісової смуги. Заходи щодо утримання та збереження полежахисних лісових смуг з такими характеристиками здійснюються орендарем відповідно до Правил утримання та збереження полежахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 р. № 650.

**\*\*\*** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності (сільськогосподарські угіддя) включається право орендодавця вимагати відповідно до законодавства від орендаря збереження родючості ґрунтів шляхом проведення не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) щодо відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки за його наявності.

**\*\*\*\*** У разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

**\*\*\*\*\*** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення може включатися вимога щодо дотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» та припинення договору оренди землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України «Про оренду землі» у разі недотримання такої вимоги, зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

*{Типовий договір із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1724 від 13.12.2006, № 780 від 03.09.2008, № 843 від 23.11.2016, № 890 від 22.11.2017, № 650 від 22.07.2020, № 563 від 10.05.2022}; {Типовий договір із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1724 від 13.12.2006, № 780 від 03.09.2008, № 843 від 23.11.2016, № 890 від 22.11.2017, № 650 від 22.07.2020, № 563 від 10.05.2022, № 921 від 19.08.2022}*

## ДОДАТОК В

Додаток 1 до Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення

(пункт 1 розділу II)



## ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

\_\_\_\_\_ (найменування, місцезнаходження, номер телефону)

\_\_\_\_\_ територіального органу Держгеокадастру)

№ \_\_\_\_\_

### ПРОТОКОЛ

#### про адміністративне правопорушення

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_

Місце складання протоколу \_\_\_\_\_

Мною,

\_\_\_\_\_ (повна (без скорочень) назва посади,

\_\_\_\_\_ прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

\_\_\_\_\_ при перевірці \_\_\_\_\_,

(питання для проведення перевірки)

встановлено, що « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ року

\_\_\_\_\_ (суть адміністративного правопорушення,

\_\_\_\_\_ місцезнаходження земельної ділянки, наявність документів, які посвідчують право

\_\_\_\_\_ власності чи право користування земельною ділянкою,

\_\_\_\_\_ площа земельної ділянки (га), на якій вчинено порушення земельного законодавства, давність користування земельною ділянкою,

\_\_\_\_\_ категорія земель, шкода (у разі її наявності),

\_\_\_\_\_ яка заподіяна земельним ресурсам, стан виконання попередніх приписів) що є порушенням статті (статтей) \_\_\_\_\_ Земельного кодексу України та статей \_\_\_\_\_ (назви законів, інших нормативно-правових актів

\_\_\_\_\_ та їх структурні одиниці, вимоги яких порушені)

Правопорушенням заподіяно матеріальну шкоду (збитки), що підтверджується \_\_\_\_\_ (назва та реквізити підтвердного документа)

Відповідальність за вчинене правопорушення передбачена частиною \_\_\_\_\_ статті \_\_\_\_\_ Кодексу України про адміністративні правопорушення та пунктом \_\_\_\_\_ частини першої статті 211 Земельного кодексу України.

## Зворотний бік протоколу

Відомості про особу, яка вчинила адміністративне правопорушення

1. Прізвище \_\_\_\_\_
2. Ім'я \_\_\_\_\_
3. По батькові \_\_\_\_\_
4. Дата народження \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_
5. Місце народження \_\_\_\_\_
6. Сімейний стан \_\_\_\_\_
7. Кількість утриманців \_\_\_\_\_
8. Місце проживання/реєстрації \_\_\_\_\_  
(адреса, поштовий індекс,

\_\_\_\_\_ (контактний телефон)

9. Місце роботи (навчання) \_\_\_\_\_  
(повне найменування юридичної особи,

\_\_\_\_\_ (місцезнаходження)

10. Посада \_\_\_\_\_
11. Документ, що посвідчує особу, \_\_\_\_\_ серія \_\_ № \_\_\_\_\_,  
(назва документа)  
виданий \_\_\_\_\_  
(найменування органу, який видав документ, дата його видачі)

Особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, роз'яснено, що згідно зі статтею 268 КУпАП особа, яка притягається до адміністративної відповідальності, має право: знайомитися з матеріалами справи, давати пояснення, подавати докази, заявляти клопотання; при розгляді справи користуватися юридичною допомогою адвоката, іншого фахівця у галузі права, який за законом має право на надання правової допомоги особисто чи за дорученням юридичної особи, виступати рідною мовою і користуватися послугами перекладача, якщо не володіє мовою, якою ведеться провадження; оскаржити постанову по справі. Справа про адміністративне правопорушення розглядається в присутності особи, яка притягається до адміністративної відповідальності. За

відсутності цієї особи справу може бути розглянуто лише у випадках, коли є дані про своєчасне її сповіщення щодо місця і часу розгляду справи і якщо від неї не надійшло клопотання про відкладення розгляду справи.

Особі, яка притягається до адміністративної відповідальності, повідомлено, що розгляд справи про адміністративне правопорушення відбудеться о \_\_\_\_\_ год. \_\_\_\_\_ хв. «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ року у приміщенні \_\_\_\_\_

(найменування органу, у якому буде розглядатися справа)  
за адресою: \_\_\_\_\_  
(поштова адреса місця, де буде розглядатися справа)

Відповідно до вимог статті 63 Конституції України особа не несе відповідальності за відмову давати показання або пояснення щодо себе, членів своєї сім'ї чи близьких родичів, коло яких визначається законом.

Пояснення особи, яка притягається до адміністративної відповідальності: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Підпис особи, яка вчинила адміністративне правопорушення:  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(у разі відмови особи від підписання протоколу про це робиться запис)

Підпис державного інспектора, який склав протокол:  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



**Свідками правопорушення є:**

1. \_\_\_\_\_,

що проживає за адресою: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ підпис \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_,

що проживає за адресою: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ підпис \_\_\_\_\_

Другий примірник протоколу отримав:

\_\_\_\_\_  
(підпис, прізвище та ініціали особи, яка притягається до адміністративної відповідальності)

Я, \_\_\_\_\_, на

(прізвище, ініціали особи, на яку складено протокол)

розгляді справи про адміністративне правопорушення був присутній особисто

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року \_\_\_\_\_

## ДОДАТОК Г

Додаток 3 до Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення (пункт 7 розділу III)

### ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ,



### КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03680

\_\_\_\_\_

(найменування, місцезнаходження, телефон, факс, електронна пошта

\_\_\_\_\_

територіального органу Держгеокадастру)

### ПОСТАНОВА

#### про накладення адміністративного стягнення

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_

Я, \_\_\_\_\_,  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові державного інспектора, який склав протокол)

розглянувши протокол від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

№ \_\_\_\_\_, який склав \_\_\_\_\_  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові

\_\_\_\_\_,  
державного інспектора, який склав протокол)

#### **ВСТАНОВИВ:**

Громадянин(ка) \_\_\_\_\_,  
(прізвище, ім'я та по батькові особи, яка притягається до відповідальності)

, який (яка) народився(лась) « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ року

\_\_\_\_\_,  
(місце народження) реєстраційний номер облікової картки платника податків\*  
проживає за адресою: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(повна адреса із зазначенням поштового індексу)

працює \_\_\_\_\_,  
(посада, місце роботи, його місцезнаходження)

порушив(ла) ВИМОГИ \_\_\_\_\_  
(назва законодавчого та нормативно-правового акта, вимоги  
якого порушено,

\_\_\_\_\_,  
стаття, пункт)

а саме: \_\_\_\_\_  
(викладається суть правопорушення відповідно до протоколу про

\_\_\_\_\_ адміністративне правопорушення,

\_\_\_\_\_ а також обставин, що встановлені при розгляді справи)

Порушенням заподіяно матеріальну шкоду \_\_\_\_\_  
(втрати сільськогосподарського

\_\_\_\_\_ (лісгосподарського) виробництва)

на суму \_\_\_\_\_ грн \_\_\_\_\_ коп. \_\_\_\_\_,  
(цифрами) (словами)

яка розрахована відповідно до \_\_\_\_\_  
(назва та реквізити нормативно-правового

\_\_\_\_\_ акта, на підставі якого розраховані втрати)

За згадане порушення передбачена відповідальність згідно  
з частиною \_\_\_\_\_ статті \_\_\_\_\_ Кодексу України про  
адміністративні правопорушення.

Зворотний бік постанови

Керуючись статтями \_\_\_\_\_  
Земельного кодексу України, а також

\_\_\_\_\_  
(назви та структурні одиниці інших нормативно-правових актів,  
\_\_\_\_\_)

якими керується державний інспектор)  
статтями 24, 33, 244, 276 – 278, 283, пунктом 1 частини першої  
статті 284 Кодексу України про адміністративні  
правопорушення,

**ПОСТАНОВИВ:**

1. Визнати гр. \_\_\_\_\_  
винним (винною) у вчиненні адміністративного  
правопорушення, відповідальність за яке передбачена частиною  
\_\_\_ статті \_\_\_\_\_ Кодексу України про адміністративні  
правопорушення, та накласти на нього (неї) адміністративне  
стягнення у вигляді штрафу в розмірі

\_\_\_\_\_  
(цифрами та словами)

2. У разі несплати штрафу у строк, установлений частиною  
першою статті 307 КУпАП, органам державної виконавчої  
служби з правопорушника стягнути у примусовому порядку  
подвійний розмір штрафу в розмірі

\_\_\_\_\_  
(цифрами та словами)

Штраф має бути внесений через установу банку України на

\_\_\_\_\_  
(реквізити рахунку установи банку, на який необхідно сплатити вказану суму)

Попередити гр. \_\_\_\_\_,  
що згідно із частиною другою статті 308 КУпАП у разі  
примусового виконання постанови про стягнення штрафу за  
вчинення адміністративного правопорушення штраф стягується  
у подвійному розмірі. Одночасно з нього стягуються витрати на

облік зазначених правопорушень у розмірі, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Копію платіжного документа про сплату штрафу подати посадовій особі, яка винесла цю постанову.

Відповідно до статей 287 – 289 КУпАП постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено особою, щодо якої її винесено, протягом десяти днів з дня її винесення: у вищестоящий орган (вищестоящий посадовій особі) або в районний, районний у місті, міський чи міськрайонний суд, у порядку, визначеному КУпАП, з особливостями, встановленими цим Кодексом. Скарга подається в орган (посадовій особі), який (яка) виніс (винесла) постанову по справі про адміністративні правопорушення, який (яка) протягом трьох діб надсилає її разом із справою органу (посадовій особі), правомочному(ій) її розглядати.

Ця постанова набирає законної сили після закінчення строку оскарження цієї постанови або після прийняття рішення про залишення постанови без змін, а скарги – без задоволення.

Відповідно до статті 308 КУпАП у разі несплати правопорушником штрафу у строк, установлений частиною першою статті 307 цього Кодексу, постанова про накладення штрафу надсилається для примусового виконання до органу державної виконавчої служби за місцем проживання порушника, роботи або за місцезнаходженням його майна в порядку, встановленому законом.

У порядку примусового виконання постанови про стягнення штрафу за вчинення адміністративного правопорушення з правопорушника стягуються:

подвійний розмір штрафу, визначеного у відповідній статті цього Кодексу та зазначеного у постанові про стягнення штрафу;

витрати на облік зазначених правопорушень. Розмір витрат на облік правопорушень визначається Кабінетом Міністрів України.

Згідно зі статтею 303 КУпАП не підлягає виконанню постанова про накладення адміністративного стягнення, якщо її не було звернуто до виконання протягом трьох місяців з дня

винесення. У разі оскарження постанови перебіг строку давності зупиняється до розгляду скарги. У разі відстрочки виконання постанови відповідно до статті 301 цього Кодексу перебіг строку давності зупиняється до закінчення строку відстрочки. Строк давності виконання цієї постанови закінчується \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ (посада державного інспектора, який виніс постанову) \_\_\_\_\_ (підпис, ініціали та прізвище державного інспектора, який виніс постанову)

\* Крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті.

**Відмітка про вручення (надіслання) постанови особі, щодо якої її винесено**

Копію постанови отримав(ла) особисто «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року Копія постанови надіслана поштою «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
Квитанція №\_\_ від \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові) \_\_\_\_\_ (посада, прізвище та ініціали особи, яка відправила постанову)

\_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (підпис)

Навчальне видання

*Ніколайчук Катерина Миколаївна  
Ліщинський Анатолій Георгійович  
Швець Оксана Михайлівна*

## **НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

*Навчальний посібник*

*Друкується в авторській редакції*

*Технічний редактор      Галина Сімчук*

*Видавець і виготовлювач  
Національний університет  
водного господарства та природокористування  
вул. Соборна, 11, м. Рівне, 33028.*

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до  
державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів  
видавничої продукції РВ № 31 від 20.04.2005 р.*