

Роз'яснення Держкомзему

щодо удосконалення порядку безоплатних оформлення та видачі громадянам України

державних актів на право власності на земельні ділянки

У зв'язку із змінами, які внесені до постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році» та з метою єдиного підходу до вирішення проблемних питань, які виникають під час реалізації згаданої постанови Держкомзем роз'яснює таке.

21 жовтня 2009 року Урядом прийнято постанову № 1112 «Про додаткові заходи щодо безоплатних оформлення та видачі громадянам України державних актів на право власності на земельні ділянки» (опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» 28.10.2009 № 199), якою визначено, що:

1) Дію постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році» продовжено на 2010 та наступні роки.

Тобто, передбачається, що роботи з виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку громадянам (далі - технічна документація), та заповнення і державна реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку у 2010 та наступних роках здійснюватимуться для громадян безоплатно за рахунок коштів Державного бюджету.

Разом з тим, звертаємо увагу на обов'язковість виконання в поточному році об'ємів, визначених Паспортом бюджетної програми на 2009 рік Міністерства охорони навколишнього природного середовища України за КПКВК 2408060, затвердженого наказом Мінприроди та Мінфіну від 16.09.2009 № 479/1091, та наказом Держкомзему від 16.09.2009 № 508 «Про забезпечення виконання робіт з безоплатних оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки».

2) Дію постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році» поширено на:

осіб, які отримали у користування земельну ділянку до дня набрання чинності Земельним кодексом України (до 01.01.2002 року), але рішення про передачу у власність такої земельної ділянки цим громадянам органами місцевого самоврядування не приймалося;

осіб, які отримали у користування земельну ділянку до дня набрання чинності Земельним кодексом України (до 01.01.2002 року), але рішення про передачу у власність такої земельної ділянки цим громадянам прийнято органами місцевого самоврядування без технічної документації.

Тобто, громадянин, який отримав у користування земельну ділянку (зокрема надану колгоспному двору) до дня набрання чинності Земельним кодексом України (до 01.01.2002 року), але рішення про її безоплатну передачу у власність такому громадянину прийнято не було, має право звернутися із двома заявами одночасно до відповідного органу місцевого самоврядування.

Одна заява – до сільської, селищної чи міської ради про передачу йому у приватну власність земельної ділянки орієнтовним розміром для певного цільового призначення, друга заява – адресується територіальному органу Держкомзему про безоплатні оформлення та видачу державного акта на право власності на земельну ділянку.

Відповідна рада на позачерговій сесії розглядає подані документи та надає дозвіл на виготовлення технічної документації. За актом приймання-передачі місцевою радою документи передаються до територіального органу Держкомзему, який укладає договір на безоплатне виготовлення технічної документації. Після виготовлення така технічна документація повертається до місцевої ради, яка на позачерговій сесії приймає рішення про передачу у власність громадянину земельної ділянки в межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

Після прийняття рішення про передачу у власність органом місцевого самоврядування за актом приймання-передачі передається технічна документація разом із відповідним рішенням ради та заявою громадянина до територіального органу Держкомзему. Територіальний орган Держкомзему укладає договір з територіальним підрозділом Центру ДЗК на заповнення та державну реєстрацію державного акта на право власності на земельну ділянку, який після заповнення, підписання та реєстрації видається громадянину представниками Центру ДЗК в місцях організованої видачі за місцем знаходження земельної ділянки.

При цьому звертаємо увагу на те, що громадянин лише один раз звертається із заявами до місцевої ради. В процесі виготовлення технічної документації й оформленні та реєстрації державного акта громадянин участі не бере. Фактично процес відбувається для громадянина за принципом «єдиного вікна».

У випадку, якщо органами місцевого самоврядування прийнято рішення про безоплатну передачу громадянину України у власність земельної ділянки, яка перебувала у його користуванні, без технічної документації, безоплатні оформлення та видача державних актів відбувається за наявності рішення про надання дозволу на розробку технічної документації, та відповідно за умови усунення невідповідності площі, зазначеної у попередньому рішенні та площі, визначеної технічною документацією, через прийняття відповідних рішень.

3) Згідно з абзацом другим пункту 1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України громадяни України – спадкоємці громадян, яким за рішеннями органів місцевого самоврядування передано безоплатно у власність земельні ділянки відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок», мають право на безоплатні оформлення та видачу їм державних актів на право власності на земельні ділянки.

Питання безоплатного оформлення та видачі спадкоємцям державних актів на право власності на земельні ділянки здійснюється за умови:

відсутності спору між спадкоємцями;

відсутності серед спадкоємців іноземних громадян;

у випадку, коли нерухоме майно, яке розміщено на успадкованій земельній ділянці, є власністю спадкоємця (спадкоємців) і не відчужувалося іншим особам.

Разом з тим, відповідно до Цивільного кодексу України спадкування відбувається за законом, за заповітом або за спадковим договором.

У випадку спадкування за законом спадкоємець (спадкоємці) подає заяву про виготовлення та видачу державного акта на право власності на земельну ділянку. До заяви додається копія свідоцтва про право на спадщину (на інше майно). У зазначеному свідоцтві зазначається, що майно успадковується спадкоємцем повністю або в певних частинах. Якщо повністю – державний акт видається на таку особу, у випадку успадкування частини майна, із заявою мають звернутися всі спадкоємці та отримати у спільну часткову власність земельну ділянку, передану у власність спадкодавцю за рішенням місцевої ради згідно з Декретом Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92. При цьому технічна документація із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку (далі – технічна документація), виготовляється безкоштовно.

У випадку успадкування за заповітом питання повинно вирішуватися з огляду на те, чи перейшло за заповітом до спадкоємця нерухоме майно, яке розміщене на цій земельній ділянці. У випадку відсутності на земельній ділянці майна – питання вирішується у судовому порядку.

Успадкування майна за спадковим договором є більш складним питанням і можливість виготовлення та видачі такому спадкоємцеві державного акта на право власності на земельну ділянку має бути підтверджено судовим рішенням.

4) З метою приведення у відповідність до вимог закону рішень виконкомів місцевих рад про безоплатну передачу у приватну власність громадянам земельних ділянок, у період з 12.06.1997 року по 01.01.2002 року рекомендовано органам місцевого самоврядування терміново на позачергових сесіях приймати рішення про їх затвердження.

Статтею 3 Земельного кодексу України в редакції 1992 року було встановлено, що розпоряджаються землею Ради народних депутатів, які в межах своєї компетенції передають землі у власність або надають у користування та вилучають їх. Повноваження щодо передачі, надання та вилучення земельних ділянок місцеві Ради народних депутатів можуть передавати відповідно органам державної виконавчої влади або виконавчим органам місцевого самоврядування.

21 травня 1997 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», пунктом 34 частини першої статті 26 якого встановлено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин. Цей Закон набув чинності 12 червня 1997 року. Отже з 12 червня 1997 року питання про безоплатну передачу у приватну власність громадянам земельних ділянок мало вирішуватися виключно на пленарних засіданнях. Однак, є непоодинокі випадки прийняття виконкомом рад після 12 червня 1997 року рішень про безоплатну передачу у приватну власність громадянам земельних ділянок. Для того, щоб громадяни мали можливість безоплатно оформити та отримати державні акти на право власності на земельні ділянки за такими рішеннями, необхідно прийняття на позачергових сесіях рішень щодо затвердження рішень виконавчих комітетів відповідних рад.

5) З метою уникнення неоднозначного тлумачення застосування норм Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про земельну реформу» підпункт 1 пункту 1 Порядку доповнено також посиланням на Земельний кодекс України (в редакції 1992 року).

У зв'язку з тим, що в рішеннях про передачу у приватну власність громадянам земельних ділянок, прийнятих місцевими радами в період з 1992 по 2002 рік далеко не завжди є посилання на Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 та з метою уникнення різночитання стосовно можливості безкоштовного оформлення та видачі за такими рішеннями громадянам державних актів на право власності на земельні ділянки, підпункт 1 пункту 1 Порядку доповнено також посиланням на Земельний кодекс України (в редакції 1992 року). Враховуючи зазначене, всі рішення, прийняті з 1992 по 2002 роки органами місцевого

самоврядування про передачу у власність громадянам України земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків та господарських споруд, особистого підсобного (селянського) господарства в межах населених пунктів та для ведення садівництва в межах норм, передбачених статтею 121 чинного Земельного кодексу України підпадають під дію вищезазначеного порядку