

Інститут Політичної Освіти  
Фонд Конрада Аденауера

**ЩО МАЄ ЗНАТИ  
ДЕПУТАТ МІСЦЕВОЇ РАДИ**

**Книга V**

Київ-2010

**УДК 352/354**  
**ББК 67.401**  
**С 83**

**Редакція - авторська**

**Над виданням працювали:**

Наталія Ляшук  
Андрій Странніков  
Любомир Грицак  
Олександр Солонтай  
Юрій Гаврилюк

**Відповідальний за випуск:**

Віктор Галич

Що має знати депутат місцевої ради. Книга 5. Земельні питання.- К.: ІПО, 2010. - 138 с.

Книга призначена для депутатів місцевих рад. Це видання є п'ятим з серії "Що має знати депутат місцевої ради" і присвячене земельним питанням.

**Серія книг "Що має знати депутат місцевої ради"** видається в рамках проекту "Місцеве самоврядування. Крок до ефективності", який передбачає навчання молодих депутатів місцевих рад усіх областей України та Автономної Республіки Крим і реалізується Інститутом Політичної Освіти впродовж 2006-2010 рр.

**ISBN 966-7863-62-x** © Інститут Політичної Освіти, 2010

# ВСТУПНЕ СЛОВО

Шановні депутати!

Пропонуємо вам книгу, яка, ми сподіваємося, допоможе вам плідно працювати над земельними питаннями в вашій депутатській діяльності.

Дійсно, в наш час складно визначитися в чинному законодавстві, та особливо в земельному. Разом з тим є основні правила, що визначають регулювання земельних відносин в будь-якому населеному пункті.

Звертаємо вашу увагу на те, що земельна ділянка є не лише якоюсь часткою земної поверхні, але земля - це основне багатство нашої країни: джерело статків, середовище життя людини, засіб виробництва та особливий вид майна. При вирішенні питань розпорядження земельними ділянками існує потреба кожного разу дотримуватися балансу інтересів між різними соціальними групами вашого адміністративно-територіального утворення. Ваша роль в цьому є вирішальною.

Поверхня землі в результаті життєдіяльності людини увесь час змінюється. Від вас буде залежати як вона буде виглядати з часом. Кожен з депутатів окремо і усі ви разом, вирішуєте сьогодні як саме буде виглядати ваше оселення, життєве середовище ваших нащадків, сама поверхня нашої землі. Саме тому, на Вас, як на представників мешканців вашого села (або міста), покладається велика відповідальність при вирішенні земельних питань.

Бажаємо Вам натхнення, дбайливості, наполегливості та гуманності при реалізації ваших досить змістовних та об'ємних повноважень щодо регулювання земельних відносин в вашому регіоні.

*Доброї вдачі!*

**Наталія Ляшук**  
*Південноукраїнський  
навчальний центр*

## СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

*безоплатна передача (приватизація) земель* - це право громадян України на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності на підставах, в розмірах та для цілей, визначених земельним законодавством;

*земельна ділянка* - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

*земельні торги* - продаж на конкурентних засадах земельних ділянок державної та комунальної власності, призначених для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову;

*земельний сервітут* - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками);

*землі комунальної власності* - усі землі в межах населеного пункту, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;

*емфітевзис* - це право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину;

*місцева рада* - представницький виборний орган місцевого самоврядування, який складається з депутатів і відповідно до закону наділяється правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення;

*оренда землі* - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності;

*орендна плата за землю* - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою;

*право власності на землю* - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;

*підстави припинення права на землю* - юридичні факти з якими закон пов'язує припинення права власності або права користування землею;

*проект відведення земельної ділянки* - виготовлена та погоджена у встановленому порядку документація із землеустрою щодо використання та охорони земель державної, комунальної або приватної власності;



*розмежування земель* - здійснення організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності;

*суперфіцій* - це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину;

*цільове призначення земельної ділянки* - особливий правовий режим використання та охорони земельної ділянки.

## ПОВНОВАЖЕННЯ МІСЦЕВОЇ РАДИ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.

### **Які землі належать до юрисдикції місцевої ради?**

Місцева рада є власником земель в межах населеного пункту.

Власником землі в межах населеного пункту (окрім земель приватної власності та земель на яких розташовані об'єкти нерухомості державної форми власності) є відповідна місцева рада - сільська, селищна, міська, яка реалізує права на землю відповідної територіальної громади.

Землі в межах населеного пункту (села, селища, міста) є землями комунальної форми власності на землю. Суб'єктом права власності на землі комунальної власності є відповідні територіальні громади сіл, селищ, міст. Реалізація права власності на землю здійснюється територіальними громадами через органи місцевого самоврядування - міські, селищні, сільські ради.

### **Які органи названі у Земельному кодексі України органами місцевого самоврядування?**

Система органів місцевого самоврядування в будь-якому населеному пункті складається із: територіальної громади села (селища, міста), сільської (селищної, міської) ради, сільського (селищного, міського) голови, виконавчих органів ради, районної та обласної ради, органів самоорганізації населення.

Перелічені органи місцевого самоврядування в межах своєї компетенції реалізують надані їм повноваження шляхом ухвалення рішень у вигляді: рішень ради, рішень виконкому, наказів відділів та управлінь, розпоряджень голови.

### **Як Конституція України визначає право територіальної громади на землю?**

"Міське самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи" - стаття 140 Конституції України.

"Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад" - стаття 142 Конституції України.

"Суб'єктами права власності на землю є: ... б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності" - стаття 80 Земельного кодексу України.

"1. Територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту,



охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження" - стаття 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження" - стаття 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

### **Якими законодавчими актами визначені повноваження місцевої ради щодо регулювання земельних відносин?**

Повноваження місцевої ради (сільської, селищної, міської), як власника земель комунальної форми власності, визначені насамперед Конституцією України, а також Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про землеустрій", "Про розмежування земель державної та комунальної власності", "Про охорону земель", іншими законами та підзаконними актами.

Окрім того, права місцевого самоврядування визначені Європейською Хартією місцевого самоврядування.

## Якими нормами Конституції України закріплено право власності на землю територіальних громад?

**Конституція України** встановлює загальні принципи здійснення права власності територіальної громади на природні ресурси, речі та майно, в тому числі і права власності на землю.

"Стаття 13. **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**."

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом".

"Стаття 14. **Земля є основним національним багатством**, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону."

## Які норми Цивільного кодексу України визначають повноваження територіальної громади як власника землі?

Повноваження власника майна, в тому числі місцевої ради як власника земель комунальної власності, визначено також нормами **Цивільного кодексу України**. Місцева рада, як власник землі, визнається цим кодексом суб'єктом права власності з усіма правами, що має власник майна. За Цивільним кодексом України земельні ділянки є нерухомим майном.





"Стаття 169. Правові форми участі територіальних громад у цивільних відносинах

1. Територіальні громади діють у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин."

"Стаття 172. Органи, через які діють територіальні громади у цивільних відносинах

1. Територіальні громади набувають і здійснюють цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування у межах їхньої компетенції, встановленої законом."

"Стаття 177. Види об'єктів цивільних прав

1. Об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, **інше майно**, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага."

"Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі

1. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать **земельні ділянки**, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення."

"Стаття 190. Майно

1. **Майном** як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки."

За нормами Цивільного кодексу України власник майна вільно та на свій розсуд володіє, користується та розпоряджується належним йому майном.

"Стаття 316. Поняття права власності

1. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб".

"Стаття 317. Зміст права власності

1. Власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном.

2. На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна".

"Стаття 319. Здійснення права власності

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".

## Які обмеження реалізації права власності для органів місцевого самоврядування?

Разом з тим, місцева рада здійснює щодо земель комунальної власності лише повноваження, що передбачені Конституцією та законами України. Цього вимагає частина друга статті 19 Конституції України:

"Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України".

## Які основні повноваження місцевої ради щодо регулювання земельних відносин?

**Земельний кодекс України** є основним нормативно-правовим актом, що містить норми права, які регулюють земельні правовідносини в Україні. Кодекс у статті 83 визначає які землі знаходяться в комунальній власності, підстави набуття права власності на землю територіальної громади, обмеження передачі земель комунальної власності до приватної власності громадян та юридичних осіб.

Право власності на землю територіальних громад

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають **усі землі в межах населених пунктів**, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

До земель комунальної власності, **які не можуть передаватися у приватну власність**, належать:

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 еко-

логічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

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 лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

в) прийняття спадщини;

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

г-1) штучного створення земельної ділянки на території населеного пункту, у тому числі з порушенням установлених правил;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради.

Земельний кодекс України у статті 12 окреслює основні повноваження, що надані сільській, селищній, міській раді при вирішенні земельних питань.

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:

а) розпорядження землями територіальних громад;



- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- д) організація землеустрою;
- е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- є) здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
- и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;



- ї) внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- й) вирішення земельних спорів;
- к) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

## РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

### Яким законодавством передбачено розмежування земель державної та комунальної власності?

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється відповідно до вимог Закону України "Про розмежування земель державної та комунальної власності".

Розмежування земель державної та комунальної власності полягає у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про розмежування земель державної та комунальної власності" та інших нормативно-правових актів.

Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності" регулює відносини, пов'язані з розмежуванням земель державної власності на землі комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст та землі державної власності. Дія цього Закону не поширюється на регулювання відносин:

- пов'язаних з передачею земельних ділянок державної власності в комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності в державну власність;
- щодо набуття територіальними громадами або державою права на землю за цивільно-правовими угодами, при прийнятті спадщини, відчуженні земельних ділянок відповідно до законів України.



## Які принципи розмежування земель державної та комунальної власності?

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за такими принципами:

- забезпечення безпеки держави;
- поєднання державних і місцевих інтересів;
- забезпечення рівності права власності на землю територіальних громад та держави;
- безоплатності;
- обґрунтованості;
- досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства, забезпечення раціонального використання та охорони земель.

## Які землі відносяться до державної, а які землі відносяться до комунальної власності?

Суб'єктом права власності на землі державної власності є держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади.

Суб'єктами права власності на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.



При розмежуванні земель державної та комунальної власності до земель комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст

передаються:

- усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, віднесених до державної власності;
- земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;
- землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України;
- земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави.

Сільські, селищні і міські ради за погодженням з відповідними органами виконавчої влади приймають рішення про розмежування земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів та погоджують питання розмежування земель державної та комунальної власності за межами населених пунктів у межах їх територій.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні, сільські, селищні та міські ради на їх території погоджують питання розмежування земель державної та комунальної власності за межами населених пунктів.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється в межах адміністративно-територіальних утворень - сіл, селищ, міст, районів, областей.

## **На підставі чого проводиться розмежування земель?**

Підставою для проведення робіт, пов'язаних з розмежуванням земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів, є рішення сільської, селищної, міської ради, а за межами населених пунктів - рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим або відповідної обласної державної адміністрації.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за проектами, які за замовленням відповідних сільських, селищних, міських рад, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій розробляються державними та іншими землевпорядними організаціями.

При розмежуванні земель державної та комунальної власності віднесення земельних ділянок, площа яких відповідає даним земельно-кадастрової документації, до земель державної чи комунальної власності, визначення меж цих ділянок проводяться на підставі цих даних.

При віднесенні частини земельної ділянки до земель державної чи комунальної власності її поділ проводиться на кадастрових планах з наступним встановленням меж у природі (на місцевості).



Земельні ділянки охоронних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель, якщо вони не вилучені з господарського обігу, відносяться відповідно до земель державної або комунальної власності.

### **Як здійснюється визначення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)?**

Визначення меж земельних ділянок у випадках, коли відсутні матеріали встановлення їх у натурі (на місцевості) або ж існуючі межі не відповідають земельно-кадастровій документації, проводиться відповідно до вимог Земельного кодексу України з урахуванням нормативів відведення земельних ділянок.

При формуванні земельних ділянок державної та комунальної власності в разі необхідності встановлюються земельні сервітути та обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку.

Встановлення меж земельних ділянок державної та комунальної власності в натурі (на місцевості) здійснюється згідно із затвердженими проектами розмежування земель державної та комунальної власності із закріпленням їх межовими знаками встановленого відповідно до законодавства України зразка.



### **Як посвідчується право комунальної власності на землю?**

Право комунальної власності на землю посвідчується державним актом. Форма державного акта встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Витрати, пов'язані з розмежуванням земель державної та комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Спори, що виникають при розмежуванні земель державної та комунальної власності, вирішуються в судовому порядку.



## Як здійснюється розпорядження землями до розмежування?

Межі здійснення повноважень щодо розпорядження землями до розмежування земель державної та комунальної власності визначені пунктом 12. Розділу Х "ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ" Земельного кодексу України:

*"12. До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.*

*Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації".*

## СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

### Які категорії земель за основним цільовим призначенням?

Відповідно до цільового призначення усі землі держави поділяються на дев'ять категорій, що визначено Земельним кодексом України. Правовий режим кожної категорії земель визначається характером землекористування, системою державних органів, що здійснюють функції державного управління землями, обсягом компетенції цих органів у галузі управління використанням земельних ділянок. Такий поділ земель дозволяє державі тримати під контролем процес визначення цільового призначення земель, не допускаючи без дозволу переведення їх з однієї категорії до іншої, а також здійснювати контроль за режимом використання земель залежно від їх цільового призначення. Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови і межі використання земель для конкретних цілей відповідно до їх категорій. Режим земель визначається правилами їх використання, включенням у цивільний оборот, необхідністю охорони, обліку і моніторингу.

Усі землі в межах території України поділяються на 9 категорій за їх основним цільовим призначенням:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

### **Який склад земель в Україні?**

Склад земель за статтею 18 Земельного кодексу України:

«До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.»

Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

### **Який порядок зміни цільового призначення земельної ділянки?**

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (випук) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.



Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України "Про використання земель оборони".

Зміна цільового призначення земель відбувається в порядку, встановленому постановою Кабінету Міністрів України № 502 від 11.04.2002 р. "Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб".

Ініціатором зміни виступають власники земельних ділянок, які подають заяву (клопотання) до сільської, селищної, міської ради. До заяви (клопотання) додаються:

- копія державного акта на право власності на земельну ділянку;
- для громадянина - власника земельної ділянки - копія паспорта (серія, номер паспорту, коли і ким виданий та місце проживання);
- для юридичної особи - власника земельної ділянки - копія статуту (положення) та копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- документи щодо встановлених обмежень (обтяжень) та земельних сервітутів на використання земельної ділянки;
- обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки із зазначенням її розміру.



Сільська, селищна, міська рада розглядає заяву (клопотання) і в разі згоди на зміну цільового призначення земельної ділянки дає дозвіл на підготовку проекту її відведення, який передбачає: складання проекту відведення земельної ділянки, якщо зміни цільового призначення підлягає її частина, або перепогодження

проекту відведення земельної ділянки з відповідними органами, якщо зміни цільового призначення підлягає вся земельна ділянка.

Проект відведення земельної ділянки складається державною або іншою землевпорядною організацією на замовлення власника

земельної ділянки на підставі договору, в якому визначаються умови і термін складання проекту.

Після складання проекту відведення земельної ділянки його необхідно погодити або перепогодити з органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.



Проект також підлягає державній землевпорядній експертизі, після якої замовник подає проектні матеріали відповідно до сільської, селищної, міської ради для прийняття рішення.

Сільська, селищна, міська рада розглядає проектні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Рішення сільської, селищної, міської ради про зміну цільового призначення земельної ділянки є підставою для оформлення громадянину або юридичній особі державного акта на право власності на земельну ділянку із зміненим цільовим призначенням.

У разі прийняття рішення про відмову у зміні цільового призначення земельної ділянки сільська, селищна, міська рада протягом 15 днів письмово повідомляє про це її власника з обґрунтуванням причини відмови.

Якщо власник земельної ділянки не згоден з рішенням сільської, селищної, міської ради про відмову у зміні її цільового призначення, то спір вирішується в судовому порядку.

### **Які наслідки порушення порядку зміни цільового призначення землі?**

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

## КОМПЕТЕНЦІЯ РАДИ ПРИ РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

**Який орган місцевого самоврядування наділений компетенцією щодо регулювання земельних відносин?**

Земельні питання вирішуються місцевою радою виключно на сесії ради. Питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на сесії місцевої ради та оформлюються у вигляді рішень. Сесія місцевої ради складається із пленарного засідання та засідань постійних комісій ради. Перед пленарним засіданням попередній розгляд земельних питань здійснюється постійними комісіями ради.

**Яким законодавством визначено компетенцію ради щодо вирішення земельних питань?**

Земельні питання вирішуються виключно відповідною місцевою радою на її пленарному засіданні.

"1. Сільська, селищна, міська, районна у місті (у разі її створення), районна, обласна **рада проводить свою роботу сесійно**. Сесія складається з пленарних засідань ради, а також засідань постійних комісій ради" - стаття 46 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

Сесія ради скликається в міру необхідності, але не менше одного разу на квартал, а з питань відведення земельних ділянок - не рідше ніж один раз на місяць.

**"Виключно на пленарних засіданнях** сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання: ... 34) **вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин**" - пункт 34) частини першої статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

"1. **Сільські, селищні, міські ради** є органами місцевого самоврядування, що **представляють відповідні територіальні громади** та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами - стаття 10 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

**"1. Рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень."** - стаття 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

**Чи має право рада передати свої повноваження щодо регулювання земельних відносин іншому органу, установі, організації, комунальному підприємству?**



Рада не має права передати повноваження щодо вирішення земельних питань жодному іншому органу.

Місцева рада не має права ухвалити рішення про передачу будь-якому іншому органу місцевого самоврядування (або органу виконавчої влади, комунальному підприємству, установі, організації) своїх повноважень щодо регулювання земельних відносин зважаючи на норму частини другої статті 19 Конституції України та на те, що жоден закон не передбачає права ради на передачу власних виключних повноважень.

**Яка процедура ухвалення рішення ради з земельних питань?**

Підсумком розгляду земельного питання на пленарному засіданні ради є рішення ради.

За ст. 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні":

- рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень;
- рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради;
- при встановленні результатів голосування до загального складу сільської, селищної, міської ради включається сільський, селищний, міський голова, якщо він бере участь у пленарному засіданні ради, і враховується його голос;
- рішення ради приймається відкритим голосуванням.

Рішення ради з земельних питань ухвалюється на пленарному засіданні ради більшістю від загального складу ради.



Загальний склад ради - це кількість депутатських мандатів, що визначена відповідно до Закону України "Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів" та затверджена рішенням сесії відповідної ради.

"**Загальний склад ради** визначається радою відповідно до закону про вибори" - стаття 45 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

Наприклад, загальний склад Херсонської міської ради складає 76 депутатських мандатів, відповідно до статті 16 Закону України "Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів": "**Загальний склад** сільської, селищної, міської, районної у місті, районної, обласної ради має становити при чисельності:

... 8) від 250 тисяч до 500 тисяч жителів - **від 50 до 76** депутатів включно ..."

### **Чим регулюється порядок роботи ради?**

Порядок скликання сесій ради, підготовки та розгляду нею питань, проведення пленарних засідань, порядок внесення на розгляд ради та прийняття нею рішень, порядок формування та організації роботи постійних комісій та інших органів ради, здійснення депутатської діяльності, інші процедури, які впливають із повноважень ради, встановлених Конституцією України та Законами України, визначається Законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про статус депутатів місцевих рад" та Регламентом роботи відповідної ради.

### **Які питання віднесено до компетенції постійних комісій ради, в тому числі до компетенції комісії з земельних питань?**

Усі земельні питання перед винесенням на пленарне засідання ради виносяться, обговорюються та схвалюються постійною депутатською комісією з земельних питань.



"Постійні комісії ради є органами ради, що обираються з числа її депутатів, для вивчення, попереднього розгляду і підготовки питань, які належать до її відання, здійснення контролю за виконанням рішень ради, її виконавчого комітету" - частина перша статті 47 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

### **Які підстави та порядок роботи постійної депутатської комісії з земельних питань?**

Діяльність постійної депутатської комісії з земельних питань ґрунтується на Законах України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про статус депутатів місцевих рад", Регламенті відповідної ради, положенні про постійні комісії відповідної ради та на положенні про депутатську комісію з земельних питань.



Постійні комісії обираються радою на строк її повноважень у складі не менше 3 депутатів, згідно з відповідними заявами депутатів ради, поданими на ім'я сільського, селищного, міського голови або сесії відповідної ради. Депутат міської ради може бути членом тільки однієї постійної комісії. Засідання постійної комісії скликаються головою комісії в міру необхідності і є правомочними, якщо в них бере участь не менше половини від загального складу комісії.

Постійна депутатська комісія з земельних питань готує проекти рішень відповідної ради з земельних питань.

Проект рішення, який пропонується на розгляд ради, повинен складатися із:

- преамбули, яка визначає чітко сформульовану мету прийняття рішення, короткий аналіз та об'єктивну і принципову оцінку стану справ з обговорюваного питання, містить посилання на законодавчі та інші нормативні документи, рішення виконкому відповідної ради, висновки та рекомендації постійних комісій, які повинна врахувати рада при прийнятті рішення, а також конкретно визначені посилання на статті

Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", якими керується рада при прийнятті рішення;

- вирішальної частини, в якій чітко формулюються завдання, визначаються виконавці та строки виконання рішення;
- якщо рішення містить конкретні завдання (кому, що і в який термін виконати), то повинен передбачатися пункт щодо покладання контролю за ходом виконання рішення на одну із постійних комісій ради;
- якщо рішення має нормативний характер або є регуляторним актом, то обов'язковим є передбачення пункту щодо його оприлюднення та строку введення в дію.



Про свою роботу постійна комісія щорічно складає звіт та звітує перед відповідним головою та місцевою радою. Приклад звіту постійної депутатської комісії наведено у Додатку № 3 до цього видання.

## НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

### 5.1. Які підстави та порядок набуття права користування земельною ділянкою?

Порядок розгляду сільською, селищною, міською радою питань щодо надання в користування (передачі в оренду) юридичним особам та громадянам земельних ділянок із зміною цільового призначення, розпорядження якими віднесено до повноважень відповідної ради.

Надання в користування (передача в оренду) земельних ділянок здійснюється радою на підставі:

- статей 12, 122, 123, 124, 149, 151, пунктів 6, 12 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України,
- Закону України "Про оренду землі",
- Закону України "Про розмежування земель державної та комунальної власності",
- Закону України "Про землеустрій",
- Закону України "Про планування і забудову територій",
- Закону України "Про державну експертизу землепорядної документації",
- постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 "Про затвердження Типового договору оренди землі",
- постанови Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 427 "Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів",
- постанови Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 677 "Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок",
- постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 р. № 266 "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки",
- Типового положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420,
- Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право

колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України № 43 від 04.05.1999 р., зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 04.06.1999 р. за № 354/3647,

## **5.2. Який порядок здійснення вибору земельної ділянки та погодження місця розташування об'єкту містобудування?**

Погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) зе-



мельних ділянок провадиться відповідно міськими, селищними, сільськими радами згідно з їх повноваженнями щодо вилучення (викупу) цих ділянок. Погодження місця розташування об'єкта не

проводиться у разі: вилучення (викупу) земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною документацією (генеральні плани населених пунктів, проекти детального планування, інша містобудівна документація, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів тощо).

Особи, зацікавлені у вилученні (вкупі) земельних ділянок, звертаються з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради.

До клопотання додаються:

а) обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення земельної ділянки;

б) зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;

в) нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на вилучення (викуп) земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (викупу) земельної ділянки та умов її вилучення (викупу);

г) копія установчих документів.

Типова форма клопотання про погодження місця розташування об'єкта затверджується Кабінетом Міністрів України.

Відповідна місцева рада згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє його разом з додатками до Комісії, яка протягом трьох тижнів з дня його одержання надає висновок про погодження місця розташування об'єкта або відмову в такому погодженні.

Комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі - комісія), є постійно діючим органом, утвореним районною та міською держадміністрацією - у районах і м.м. Києві та Севастополі, міською радою - у містах обласного значення.

Комісія діє на підставі Типового положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420.

До повноважень комісії належить надання висновків про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта.

Для отримання висновку про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта місцева рада подає комісії для розгляду проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки або клопотання про погодження місця розташування об'єкта разом з додатками (далі - документація із землеустрою).

Комісія розглядає документацію із землеустрою протягом трьох тижнів з дня надходження та надає висновки про її погодження або відмову у погодженні. Порядок розгляду документації із землеустрою членом комісії визначається комісією.

До складу комісії входять уповноважені в установленому порядку на підписання та скріплення печаткою відповідних висновків представники:

- територіального органу Держкомзему;
- органу містобудування та архітектури;
- територіального органу Мінприроди;



- органу санітарно-епідеміологічної служби;
- органу охорони культурної спадщини.

У разі надання комісією висновку про відмову у погодженні документації із землеустрою така документація разом з висновком повертається місцевій раді, яка її подала.



При необхідності проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається для проведення державної землевпорядної експертизи.

Документація із землеустрою, погоджена комісією, вважається такою, що погоджена орга-

нами, представники яких входять до її складу.

Результати роботи комісії оформлюються:

1) у разі відсутності зауважень членів комісії:

- висновком про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки - у разі безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами відповідно до статті 118 Земельного кодексу України та надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування відповідно до статті 123 зазначеного Кодексу;
- висновком про погодження місця розташування об'єкта - у разі вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності відповідно до статті 151 Земельного кодексу України;

2) у разі наявності зауважень членів комісії - висновком про відмову у погодженні документації із землеустрою з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти і нормативні документи.

Висновок підписується всіма членами комісії та скріплюється печатками органів, представники яких входять до її складу. Повторно подані матеріали комісія розглядає протягом тижня.

Висновок комісії може бути оскаржений у судовому порядку.

### **5.3. Який порядок та умови передачі в оренду земельних ділянок?**

Право на оренду земельних ділянок комунальної власності вільних від забудови здійснюється на конкурентних засадах, окрім випадків передбачених частинами другою та третьою статті 134 Земельного кодексу України.

У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки (крім дострокового припинення договору оренди у зв'язку з невиконанням орендарем своїх обов'язків), право оренди якої набуто за результатами аукціону, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.



За статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки може відчужуватися: "Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

### **В яких випадках необхідно виготовляти проект відведення земельної ділянки?**

Надання земельних ділянок комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень відповідної сільської, селищної, міської ради.

Рішення ради приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок;
- надання в користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

## Які документи додаються до заяви про передачу землі в користування із виготовленням проекту відведення земельної ділянки?

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 відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір 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).

Відповідна місцева рада в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Вибір місця розташування земельної ділянки та надання дозволу і вимог на розроблення проекту її відведення здійснюються у порядку, встановленому пунктом 5.2.

## Які умови виготовлення проекту відведення земельної ділянки?

Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору.

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

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земель-





ної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Проект землеустрою погоджується в порядку, зазначеному в п. 5.2.

#### **5.4. Які вимоги до складу та змісту документів проекту відведення земельної ділянки?**

Особа, якій надано дозвіл і вимоги на розроблення проекту відведення земельної ділянки, укладає договір на складання проекту відведення земельної ділянки з організацією, яка має відповідний ліцензію на виконання землевпорядних робіт, що видається Держкомземом України.

Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб затверджено Держкомземом України 18.06.1999 р. Еталон є нормативно-технічним документом, яким має керуватися будь-яка землевпорядна організація при виготовленні проекту відведення земельної ділянки за замовленням фізичних та юридичних осіб.

Витяг Еталону із зразками документів, що містяться в проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, - наведено у Додатку № 5 до даного видання.

Проект відведення земельної ділянки складається з текстової та графічної частин.

Текстова частина проекту відведення земельної ділянки повинна містити:

- а) підстави розроблення проекту відведення земельної ділянки;
- б) завдання замовника на розроблення проекту відведення земельної ділянки;
- в) копії документів, які були додані до клопотання про надання згоди на розроблення проекту відведення, що обґрунтовують розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки;
- г) документи щодо правового статусу земельної ділянки;
- д) документи щодо існуючих та можливих обмежень та обтяжень;
- е) наявні письмові висновки осіб, що погоджують проект відведення земельної ділянки;
- є) пояснювальна записка з матеріалами, що обґрунтовують проектне рішення або без таких матеріалів;
- ж) документи про зацікавлену особу (згідно з переліком);
- з) інші матеріали, безпосередньо передбачені законодавством;

і) інші матеріали, які на думку проектної організації повинні бути долученими до проекту відведення земельної ділянки.

Пояснювальна записка повинна містити комплексний аналіз всіх матеріалів, що містяться в проекті відведення.

У пояснювальній записці обов'язково аналізуються:

а) надані замовником документи, у тому числі матеріали, що обгрунтовують розмір, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки;

б) обмеження і обтяження у висновках осіб, які погоджують проект відведення земельної ділянки;

в) висновки осіб, що погоджують проект відведення земельної ділянки;

г) існуючий характер землекористування в районі відведення земельної ділянки;

д) прийняте рішення стосовно меж земельної ділянки, яка проектується для відведення;

е) результати польового обстеження земельної ділянки та фактичного стану його господарського використання;

є) стан зелених насаджень та їх приналежність;

ж) генеральний план міста;

з) картографічні матеріали;

й) відомості про правовий статус земельної ділянки, суміжних землевласників та землекористувачів;

і) цільове призначення земельної ділянки;

ї) формування меж земельної ділянки;

й) формування меж обмежень та обтяжень земельної ділянки;

к) розрахунки площ контурів угідь в розрізі землекористувань та складання експлікації угідь;

л) грошова оцінка земельної ділянки.

При необхідності у пояснювальній записці викладається пропонувані порядок вирішення майнових питань щодо земельної ділянки, будівель та споруд, іншого нерухомого майна, яке планується знести (перенести) під час забудови. При викладенні такого порядку може мати місце посилання на документи, які дають можливість вирішити майнові питання (договори, угоди, інші правочини, гарантійні листи, рішення суду, висновки комісії, тощо).

До пояснювальної записки додаються матеріали, що обгрутовують проектне рішення, зокрема:

а) експлікація земель в розрізі землекористувачів та угідь;

б) розрахунок грошової оцінки земельної ділянки з визначенням розміру земельного податку чи орендної плати;

в) розрахунки втрат сільськогосподарського або лісогосподарського виробництва та збитків землекористувачів або землевласників у випадку, коли відведення земельної ділянки здійснюється за рахунок сільськогосподарських та лісових угідь.

Зазначений розрахунок втрат проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.11.97 N 1279 "Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню" на підставі розробленої землевпорядної документації.

Архівні матеріали, які дозволяють визначити землекористувачів, що з різних підстав не оформили право користування земельною ділянкою на час розробки проекту.

Акт обстеження зелених насаджень (за їх наявності), складений за заявою зацікавленої особи, органу охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу сільської, селищної, міської ради за участю землекористувача (балансоутримувача).

Графічна частина проекту відведення земельної ділянки повинна містити:

а) вкопювання з генерального плану міста на час складання проекту;

б) топографічний план масштабу 1:500 з варіантом розміщення об'єкта;

в) план відведення земельної ділянки з ситуаційною схемою розташування об'єкта в районі забудови;

г) план земельної ділянки з визначенням наявних та можливих обмежень та обтяжень;

д) фрагменти схеми економіко-планувальних зон із зазначенням місця розташування земельної ділянки, номери, назви економіко-планувальної зони та базової вартості 1 кв.м землі;

е) креслення, що відображає перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Обов'язковими елементами плану відведення земельної ділянки є ситуаційна схема розташування земельної ділянки в системі кварталів населеного пункту або генерального плану міста, креслення земельної ділянки, що передбачена до відведення, експлікація земельних угідь, умовні позначення, масштаб креслення, реквізити організації-виконавця, засвідчені печаткою.



План відведення земельної ділянки складається на основі генерального плану міста на час складання проекту плану і включає в себе підготовчий та проектний етапи.

Підготовчий етап передбачає виконання таких робіт:

а) сканування графічних матеріалів масштабу 1:500; 1:2000; 1:5000; 1:10000;

б) трансформацію та прив'язку растрових картографічних зображень до математичних координат рамок трапецій;

в) створення єдиного поля картографічної інформації на підставі існуючих матеріалів різних масштабів.

Проектний етап передбачає виконання таких робіт:

а) визначення та нанесення проектних меж земельної ділянки з урахуванням меж суміжних землекористувань на підставі аналізу висновків органів, які погоджують проект, та поданих замовником матеріалів, що обґрунтовують площу, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки згідно з існуючими нормативами;

б) нанесення по координатам на план меж землекористувань, за рахунок яких відводиться земельна ділянка, та меж суміжних землекористувань, червоних ліній, охоронних зон, тощо;

в) визначення та нанесення на план меж обмежень та обтяжень на підставі висновків органів та осіб, що погоджують проект відведення земельної ділянки, містобудівного та екологічного обґрунтувань (за їх наявності);

г) визначення складу угідь запроєктованої до відведення земельної ділянки, в тому числі з використанням картографічних матеріалів інших установ та організацій;

д) вирахування площ в розрізі землекористувачів та угідь, за рахунок яких відводиться земельна ділянка;

е) складання експлікації у розрізі землекористувачів та угідь відповідно до форми статистичної звітності землевпорядних організацій (форма 6-зем) ;

є) визначення коду цільового використання земельної ділянки відповідно до Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ) ;

ж) виконання робіт з визначення грошової оцінки земельної ділянки.

Складання креслення, що відображає перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) передбачає виконання робіт:



а) аналіз існуючої системи розміщення пунктів полігонометрії в районі розташування земельної ділянки та визначення схеми прив'язочної теодолітної ходи для винесення в натуру (на місцевість) запроектованої межі земельної ділянки;

б) розрахунок геодезичних даних графічним способом та складання креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (кутів повороту та вимірів ліній).

Фрагмент схеми економіко-планувальних зон виконується на основі схеми вулично-шляхової мережі із зазначенням місця розташування земельної ділянки, меж економіко-планувальних зон, їх номерів, зони дії локальних факторів базової вартості 1 кв.м землі.

На плані земельної ділянки з визначенням наявних та можливих обмежень та обтяжень вказуються земельна ділянка, що відводиться, та частини земельної ділянки, на якій діють обмеження та обтяження, їх межі, лінійні розміри та площа.

Проект відведення земельної ділянки погоджується з відповідними органами в порядку, визначеному чинним законодавством, шляхом надання ними письмового висновку або здійснення запису "погоджено", засвідчених підписом повноважної особи та скріпленого печаткою. Надання письмових висновків є обов'язковим при наявності обмежень або обтяжень.

Погодження проекту відведення земельної ділянки здійснюється шляхом розгляду зазначеними органами плану відведення земельної ділянки з ситуаційною схемою розташування об'єкта в районі забудови, графічної частини проекту та наявних матеріалів, що обгрунтовують розмір земельної ділянки, її місце розташування та цільове призначення.

Органи (особи), які погоджують, можуть вимагати надання висновків інших підприємств, установ, організацій тільки у випадках, безпосередньо передбачених законами України. За бажанням зацікавленої особи така вимога надається у письмовій формі.

За наявності обмежень і обтяжень, висновки осіб, які погоджують, повинні містити посилання на конкретні положення нормативно-правових актів.

Висновок (погодження) землекористувача (власника земельної ділянки) повинен містити однозначно сформульовану згоду на вилучення земельної ділянки (її частини), площу земельної ділянки, що вилучається, та умови вилучення земельної ділянки.

Висновок про погодження проекту відведення земельної ділянки (або про відмову у погодженні) повинен ґрунтуватися на вимогах нормативно-правових актів, містити посилання на їх конкретні норми.

## 5.5. Який порядок розгляду проекту відведення земельної ділянки постійною депутатською комісією з земельних питань та радою?

Підготовка проекту рішення сільської, селищної, міської ради на звернення про затвердження проекту відведення земельної ділянки.

Проект рішення відповідної ради про проект відведення земельної ділянки і передачі земельної ділянки в користування впродовж декількох днів від дати звернення (кількість днів для підготовки проекту рішення ради має бути передбачена регламентом роботи відповідної ради або її виконавчих органів) готується виконавчим органом ради та погоджується із виконавчими органами ради та їх службовими особами згідно Регламенту ради.

Після того проект рішення ради подається до постійної депутатської комісії з земельних питань.

Юридична служба відповідної сільської, селищної, міської ради погоджує проект рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки в частині дотримання нормативно-правових актів з цих питань без надання висновку щодо доцільності чи ефективності ухвалення конкретного рішення.

Зауваження (заперечення) виконавчих органів ради та їх службових осіб до проекту рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки розглядаються на засіданні постійної депутатської комісії з земельних питань.

Забороняється затримувати подання проекту рішення відповідної ради на розгляд постійної комісії з мотивів наявності зауважень (заперечень) виконавчих органів ради та їх службових осіб.

Проект рішення відповідної ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки готується в одному із двох варіантів:

- а) затвердити проект відведення земельної ділянки і надати земельну ділянку в постійне користування або в оренду;
- б) відхилити проект відведення земельної ділянки і відмовити у наданні земельної ділянки в постійне користування або в оренду.

З метою забезпечення всебічного розгляду проектів рішень відповідної ради виконавчий орган ради (службова особа такого органу), що відповідає за підготовку земельних питань для розгляду



відповідною радою, надсилає до всіх постійних депутатських комісій ради перелік проектів рішень, які надіслані до постійної депутатської комісії з земельних питань - для розгляду.

При наявності заперечень (зауважень) стосовно проектів рішень, зазначених у надісланому переліку, депутати, постійні комісії, службові особи, керівники установ і організацій, до яких надійшов перелік проектів рішень, впродовж трьох робочих днів надсилають свої заперечення (зауваження) у письмовому вигляді до постійної депутатської комісії з земельних питань.

Відсутність письмових звернень означає відсутність зауважень стосовно наданих проектів рішень.

Подання проекту проекту рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про відведення земельної ділянки на розгляд постійної депутатської комісії з земельних питань здійснює заступник сільського, селищного, міського голови з оформленням реєстру переданих проектів рішень ради із визначенням дати та часу передачі.

Забороняється з будь-яких підстав повертати до виконавчого органу ради без розгляду на засіданні постійної депутатської комісії з земельних питань проект рішення відповідної ради, який подав заступник сільського, селищного, міського голови.

У випадку повернення постійною депутатською комісією з земельних питань проекту рішення відповідної ради без розгляду на засіданні постійної комісії, заступник сільського, селищного, міського голови невідкладно, але не пізніше двох робочих днів письмово повідомляє про це сільського, селищного, міського голову із надсиланням копії повідомлення до постійної комісії.

Про факт повернення до виконавчого органу ради проекту рішення відповідної ради без розгляду на засіданні постійної депутатської комісії з земельних питань сільський, селищний, міський голова інформує депутатів відповідної ради на найближчому пленарному засіданні ради.

Розгляд проекту рішення сільської, селищної, міської ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки.

Розгляд проекту рішення сільської, селищної, міської ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки постійною депутатською комісією з земельних питань.

Постійна депутатська комісія ради з земельних питань впродовж терміну, встановленого Регламентом роботи відповідної ради, після дня отримання проекту рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в постійне користування або в оренду готує висновок і подає проект

рішення разом із висновком комісії на розгляд пленарного засідання відповідної ради.

Висновок постійної депутатської комісії з земельних питань відповідної ради ухвалюється в одному із двох варіантів:

- а) схвалити поданий проект рішення відповідної ради;
- б) відхилити поданий проект рішення відповідної ради (із зазначенням мотивів, підстав, що ґрунтуються на законодавстві України, та рекомендацій).

У випадку ухвалення постійною депутатською комісією з земельних питань висновку про відхилення проекту рішення, проект рішення разом з проектом відведення земельної ділянки повертається виконавчого органу відповідної ради, який розглядає зауваження і рекомендації постійної депутатської комісії і впродовж терміну, встановленого Регламентом роботи відповідної ради, подає доопрацьований проект рішення ради на повторний розгляд постійної депутатської комісії з земельних питань.

У випадку необхідності додаткового вивчення матеріалів за рішенням більшості членів від загального складу постійної депутатської комісії з земельних питань, створюється робоча група у складі не менше двох депутатів. До складу робочої групи включається представник виконавчого органу ради, на якого покладається обов'язок забезпечити збереження матеріалів і організаційне забезпечення додаткового вивчення, представник юридичної служби, а також інші особи, залучені робочою групою.

Під час проведення додаткового вивчення забороняється винесення окремими депутатами матеріалів за межі приміщень постійної депутатської комісії з земельних питань.

Додаткове вивчення матеріалів проводиться тільки у складі робочої групи. Засідання робочої групи оформлюється протоколом, який долучається до протоколів засідань постійної депутатської комісії з земельних питань.

При наданні постійною депутатською комісією відповідної ради та/або юридичною службою зауважень, які тягнуть за собою внесення змін до проекту відведення земельної ділянки, виконавчий орган ради впродовж терміну, встановленому Регламентом відповідної ради, від дня засідання постійної депутатської комісії з земельних питань готує відповідне повідомлення і подає його на підпис сільському, селищному, міському голові або його заступнику для надсилання такого повідомлення зацікавленій особі.

Після отримання повідомлення ради за підписом сільського, се-



лицьного, міського голови або його заступника про необхідність внесення змін до проекту відведення земельної ділянки зацікавлена особа отримує проект відведення земельної ділянки у виконавчому органі відповідної ради.

Після врахування зауважень (рекомендацій) ради зацікавлена особа подає проект відведення земельної ділянки на розгляд ради у загальному порядку.

Проект рішення відповідної ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки після ухвалення постійною депутатською комісією ради з земельних питань висновку з цього питання, відповідно до Регламенту ради, подається до ради для винесення на розгляд на найближчому пленарному засіданні відповідної ради.

Забороняється відкладати розгляд на пленарному засіданні відповідної ради проекту рішення ради про затвердження проекту відведення та надання земельної ділянки в постійне користування або в оренду з підстав наявності зауважень (заперечень) постійних комісій ради, окремих депутатів ради, службових осіб виконавчих органів ради.

Розгляд на пленарному засіданні відповідної ради проекту рішення про затвердження проекту відведення та надання земельної ділянки в постійне користування або в оренду проводиться за доповіддю голови постійної депутатської комісії з земельних питань.

У пленарному засіданні відповідної ради приймає участь представник виконавчого органу ради, який дає необхідні пояснення і уточнення (у разі необхідності).

При необхідності додаткового вивчення матеріалів за рішенням більшості депутатів від загального складу відповідної ради, проект рішення ради направляється на додаткове вивчення, для чого створюється робоча група у складі не менше трьох депутатів. До складу робочої групи включається представник виконавчого органу ради, на якого покладається організаційне забезпечення додаткового вивчення, а також представник юридичної служби відповідної ради.

Під час проведення додаткового вивчення матеріалів забороняється одноосібне з'ясування окремими депутатами обставин справи у зацікавлених осіб. Додаткове вивчення матеріалів проводиться тільки повним складом робочої групи. Засідання робочої групи оформлюється протоколом, який долучається до протоколів пленарних засідань відповідної сільської, селищної, міської ради.





відповідної сільської, селищної, міської ради.

Додаткове вивчення проводиться робочою групою у проміжок часу між пленарними засіданнями відповідної ради, на якому було прийнято рішення про необхідність додаткового вивчення, та наступним черговим пленарним засіданням. Матеріали, що були направлені на додаткове вивчення, обов'язково виносяться на розгляд наступного чергового пленарного засідання

### **5.6. Які вимоги до договору оренди земельної ділянки, що укладається між місцевою радою та зацікавленими особами на підставі рішення відповідної ради про передачу в оренду земельної ділянки?**

Договір оренди земельної ділянки між сільською, селищною, міською радою та зацікавленими особами укладається на підставі Законів України "Про оренду землі", "Про плату за землю", постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 "Про затвердження Типового договору оренди землі".

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

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.

Договір укладається після проходження усіх процедур, передбачених пунктами "Погодження місця розташування об'єкта" та "Надання в користування (передача в оренду) земельних ділянок".

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендо-

давця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.

Типова форма договору оренди землі встановлена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 "Про затвердження Типового договору оренди землі".

## 5.7. Що таке орендна плата за землю?

**"Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.**

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Закону України "Про плату за землю" - стаття 21 Закону України "Про оренду землі").

Базовим (найменшим) рівнем орендної плати за землі комунальної власності сільськогосподарського призначення є розмір земельного податку, за землі комунальної власності інших категорій - трикратний розмір земельного податку, що встановлюється Законом України "Про плату за землю" та визначається відповідною сільською, селищною, міською радою.

У залежності від місця розташування земельної ділянки, у тому числі її віддаленості від центральної частини населеного пункту, розміщення безпосередньо вздовж доріг загальнодержавного та обласного значення та виду діяльності, яку передбачає здійснювати на ній орендар за цільовим призначенням, орендна плата може складати розмір - до 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі. Розмір орендної плати за земельну ділянку може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі якщо право на оренду земельної ділянки набуто на конкурентних засадах.

У випадках, коли на земельній ділянці буде здійснюватися



декілька видів діяльності (одночасно чи в різні періоди протягом терміну договору оренди), стосовно яких встановлено різний розмір орендної плати, підлягає сплаті розмір орендної плати, що є найбільшим.

У разі збільшення відповідно до законів України розміру земельного податку відповідно збільшується розмір орендної плати з дня набрання чинності законом, яким збільшується земельний податок.

У разі зменшення відповідно до законів України розміру земельного податку розмір орендної плати, визначений в договорі оренди, залишається незмінним протягом терміну дії такого договору.

Орендна плата за земельні ділянки комунальної форми власності сплачується виключно у грошовій формі шляхом внесення відповідних грошових коштів на відповідні рахунки та у порядку, що визначається законодавством.

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди.

Ставки орендної плати за землю встановлюються рішенням

відповідної ради. Як приклад наводимо рішення Херсонської міської ради, що є Додатком № 4 до цього видання.



Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

## **Яке цільове призначення земельної ділянки, наданої в оренду?**

Використання земельної ділянки, наданої в оренду, здійснюється тільки за цільовим призначенням, визначеним в

рішенні сільської, селищної, міської ради про передачу земельної ділянки в оренду та в договорі оренди землі.

Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється у визначеному чинним законодавством порядку, після чого договір оренди підлягає переукладанню протягом одного місяця з дня видання рішення сільської, селищної, міської ради про таку зміну.

Відмова від переукладання договору оренди земельної ділянки є підставою для припинення дії раніше укладеного договору оренди у встановленому законодавством порядку.

## **Які умови використання земельної ділянки, наданої в оренду?**

Використання земельної ділянки повинно відбуватись лише відповідно до договору оренди. Використання земельної ділянки з порушенням умов, визначених у договорі оренди, є підставою для припинення дії договору оренди.

При користуванні земельною ділянкою орендар повинен дотримуватися правил екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів, режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються.



## **Які умови збереження якості землі, наданої в оренду?**

Умови Орендарі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, орендарі повинні у встановленому порядку здійсню-

вати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

## **Які умови повернення орендодавцеві земельної ділянки, наданої в оренду?**



Земельна ділянка повертається орендодавцеві протягом 5 днів з дня закінчення дії договору оренди або дострокового його припинення (незалежно від причин) у стані, не гіршому, ніж той, що був зафіксований в акті передачі на зберігання встановлених межових знаків орендарю земельної ділянки в оренду. При цьому земельна ділянка повинна бути за рахунок орендаря звільнена і придатна для негайного використання її за цільовим призначенням іншими особами.

Багаторічні насадження, захисні насадження, штучні водойми, що були насаджені або утворені за час оренди на земельній ділянці, передаються орендодавцеві одночасно із земельною ділянкою і без ніякої компенсації з його боку.

Оформлення повернення земельної ділянки здійснюється шляхом складання акта приймання-передачі.

За несвоєчасне повернення земельної ділянки, ухилення від передачі земельної ділянки та оформлення такої передачі актом орендар сплачує орендодавцеві неустойку за кожний день прострочення в розмірі, передбаченому чинним законодавством та договором оренди землі.

Тимчасові будівлі, що були зведені орендарем на земельній ділянці, та майно, що знаходиться в цих будівлях, зносяться та вивозяться орендарем за власний рахунок до складання акта приймання-передачі земельної ділянки і без додаткових нагадувань про це з боку орендодавця.

## **Які обмеження та обтяження земельної ділянки, наданої в оренду?**

Існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки визначаються відповідно до чинного законодавства на

підставі висновків відповідних органів земельних ресурсів та органів містобудування і архітектури.

### **На кого покладається ризик випадкового пошкодження та знищення земельної ділянки, наданої в оренду?**

Ризик випадкового пошкодження та знищення земельної ділянки покладається на орендаря або на орендодавця відповідно до умов договору оренди землі.

### **Чим підтверджується факт передачі земельної ділянки в оренду?**

Факт передачі земельної ділянки в оренду підтверджується актом про передачу на зберігання встановлених межових знаків орендарю земельної ділянки, який складається в трьох примірниках. Один примірник додається до технічної документації про передачу земельної ділянки в оренду, другий - передається виконавцю робіт, третій - видається разом з договором оренди орендарю. Орендар земельної ділянки несе відповідальність за знищення вказаних знаків.

### **Чи посвідчуються нотаріально договору оренди землі?**

Договори оренди землі (незалежно від терміну) можуть бути нотаріально посвідчені за наявності бажання однієї зі сторін договору.

## **5.8. Які документи посвідчують право користування земельною ділянкою?**

Документами, що посвідчують право користування земельною ділянкою, є державний акт на право постійного користування земельною ділянкою та договір оренди земельної ділянки.

Право користування земельною ділянкою має бути оформлено відповідно до вимог статей 125, 126 земельного кодексу України.

"Стаття 125. Виникнення права на земельну ділянку

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку

1. Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті.



2. Право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;

б) свідоцтвом про право на спадщину.

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

Форми державних актів затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 р. № 449 "Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою".

Відповідно до рішення сільської, селищної, міської ради про передачу земельної ділянки в постійне користування або надання її в оренду винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) виконується на замовлення зацікавленої особи землепорядковими організаціями, які мають відповідні ліцензії на виконання цих робіт у терміни, що обумовлюються угодою сторін.

### **Як здійснюється виготовлення документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою?**

Складання та видача документу, що посвідчує право на постійне користування земельною ділянкою здійснюється на підставі розробленої технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Зазначена технічна документація складається з документів, визначених у пунктах 1.16 - 1.19 розділу I "Загальні положення" Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ре-



сурсах від 04.05.99 N 43, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 04.06.99 за N 354/3647, та включає:

- виписку з рішення відповідної ради або державної адміністрації про надання у постійне користування, передачу у власність або продаж земельної ділянки, договір відчуження земельної ділянки (договір купівлі-продажу, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди), рішення суду;
- заяву власника землі або землекористувача про складання державного акта;
- технічне завдання на розробку технічної документації зі складання державного акта;
- висновок державного органу земельних ресурсів Держкомзему України про наявні обмеження на використання земельної ділянки (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);
- висновок органу у справах будівництва і архітектури про наявні обмеження на використання земельної ділянки (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);
- журнал польових вимірювань (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);
- кадастровий план земельної ділянки, складений за результатами зйомки;
- збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів;
- відомість обчислення площі земельної ділянки;
- відомість обробки теодолітного ходу та вираховання координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- експлікація земельних угідь згідно з формою 6-зем.

До технічної документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою обов'язково додається копія справи щодо підготовки рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність чи надання у постійне користування, або копія справи щодо підготовки рішення про продаж земельної ділянки.

При наданні земельної ділянки у постійне користування до технічної документації зі складання державного акта обов'язково додається копія ма-



теріалів щодо перенесення в натуру (на місцевість) меж земельної ділянки з проекту відведення цієї земельної ділянки, затвердженого в установленому порядку.

Технічна документація зі складання державних актів на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою розробляється у двох примірниках.

Окрім того, має бути додана довідка органу земельних ресурсів про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці та правовстановлюючі документи землекористувача:

- Для громадян - суб'єктів підприємницької діяльності: ксерокопія паспорта; копія довідки про присвоєння ідентифікаційного коду, завірені у встановленому порядку; копія свідоцтва про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності.
- Для юридичних осіб - копії статуту, установчого договору, свідоцтва про державну реєстрацію, довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України.

Технічна документація, розроблена організацією, яка має відповідний ліцензію на виконання цих робіт, подається землекористувачем до обласного управління земельних ресурсів для здійснення державної землепорядної експертизи та введення інформації в базу даних.

## ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

### 6.1. Що таке речові права на чуже майно?

Емфітевзис, суперфіцій та сервітут є речовими правами на чуже майно, тобто є правом володіння та користування майном, що знаходиться у власності іншої особи.

Права користування чужою земельною ділянкою передбачені статтями 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 407-412, 413-417 Цивільного кодексу України, а також статтями 98-102, 102-1 Земельного кодексу України.

### 6.2. Що таке емфітевзис?

Емфітевзис - це право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину.

Емфітевзис характеризується такими ознаками:

- суб'єкт емфітевзису може розпоряджуватися цим правом на свій розсуд - може відчужувати його будь-яким цивільно-правовим способом: продавати, дарувати та ін., але відчужується не право власності на земельну ділянку, а лише право користування нею;
- припинення емфітевзису відбувається лише за волею того, кому належить право емфітевзису;
- об'єктом емфітевзису є земельна ділянка сільськогосподарського призначення і таке призначення не може бути змінено;
- емфітевзис встановлюється із визначеним строком користування землею;
- емфітевзис може бути платним або безоплатним, розмір, характер, порядок виплати передбачаються угодою між сторонами;
- право користування землею у вигляді емфітевзису є усад-



ковуваним, тобто це право переходить у спадщину як за законом, так і за заповітом;

- емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки та землекористувачем;
- емфітевзис обмежує права власника: він позбавляє власника права володіння та користування, власник також обмежений в розпорядженні зазначеною земельною ділянкою, він є лише номінальним власником;
- власник земельної ділянки не може обмежити права користувача чи відмінити їх;
- емфітевзис надає вигоду обом сторонам: власник одержує відповідну плату, а землекористувач - доходи від використання ділянки;
- емфітевзис - це право користування земельною ділянкою в повному обсязі без будь-яких обмежень, але в межах прав, визначених договором.

### **Які підстави виникнення права емфітевзису та користування емфітевзисом?**



Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім земель державної та комунальної власності.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років. Якщо договір про надан-

ня права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.



Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного Кодексу України.

### **Які права та обов'язки власника землі та користувача за емфітевзисом?**

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб:

- власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі;
- власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором;
- власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Права та обов'язки землекористувача:

- землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору;
- землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;
- землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом.

У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки



має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.

### **Які підстави припинення права емфітевзису?**

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) припиняється в разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;
- 3) викупу земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

### **6.3. Що таке суперфіцій?**

Суперфіцій - це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину.

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене землекористувачем або передаватися у порядку спадкування.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк.

## **Які права та обов'язки власника земельної ділянки та користувача за суперфіцієм?**

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови:

- власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею; якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача;
- власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.



Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Права та обов'язки землекористувача:

- землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором;
- землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови; особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди);
- землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом;
- землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

## За яких підстав припиняється суперфіцій?

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку права користування;
- 3) відмови землекористувача від права користування;
- 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою:

У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення.



У разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була

до надання її у користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.



#### **6.4. Що таке право земельного сервітуту?**

Право земельного сервітуту за Земельним кодексом України: статті 98 - 102.

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).



Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Приклад договору сервітутного користування земельною ділянкою наведено у Додатку № 2 до цього видання.

#### **Які види земельних сервітутів існують?**

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- 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;
- з) інші земельні сервітуту.



## **Які підстави та умови виникнення земельних сервітутів?**

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

## **Які підстави та умови припинення сервітуту?**

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;

г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

а) припинення підстав його встановлення;

б) коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

### **Які правові норми Цивільного кодексу регламентують існування сервітутів (і не лише земельних)?**

Право земельного сервітуту регламентовано також і нормами Цивільного кодексу України: статтями 401-404, 406.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.





Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором,

законом, заповітом або рішенням суду. 4. Сервітут не підлягає відчуженню. Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

## ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ У ВЛАСНІСТЬ

### 7.1. Який порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність юридичним особам?

Безоплатно у власність можуть передаватись земельні ділянки житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам, а також об'єднанням власників багатопверхових житлових будинків у разі їх приватизації, відповідно до статей 40, 41, 42 Земельного кодексу України.

Житлово-будівельним (житловим) кооперативам та товариствам власників багатоквартирних житлових будинків передаються безоплатно у власність земельні ділянки в межах прибудинкових територій, які встановлюються згідно з проектами розподілу територій.

"Стаття 40. Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватись безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом.



Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Стаття 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів

1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і

гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Стаття 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків

1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі



будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

2. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації."

## **Який порядок подачі заяви та документів для безоплатної передачі у власність?**

Особи, які бажають одержати безоплатно у власність земельну ділянку, звертаються із клопотанням до відповідної сільської, селищної, міської ради.

Особа передає до відповідної сільської, селищної, міської ради (або її виконавчого органу):

- матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);
- нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію та ксерокопію довідки про

внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України;

- посвідчені копії рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;
- нотаріально посвідчені копії правостановлюючих документів на будівлі та споруди, зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації у випадках, передбачених законодавством (гаражно-будівельні кооперативи надають довідку про майнову належність об'єктів нерухомості).

Якщо земельна ділянка була відведена і використовується без зміни цільового призначення, то питання щодо безоплатної передачі земельної ділянки у власність вирішується шляхом розроблення технічної документації з оформлення права користування земельною ділянкою і перенесення їх меж у натуру (на місцевість).

Землевпорядні організації, які мають відповідні ліцензії, здійснюють розробку технічних документацій з оформлення права користування земельними ділянками і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) до технічних умов, що надають органи земельних ресурсів. При цьому висновки органів архітектури, охорони культурної спадщини, екології та природних ресурсів, санітарно-епідеміологічної станції щодо оформлення права користування землею не вимагаються.



Строки та умови розробки технічної документації визначаються договором, який укладається замовником з виконавцем цих робіт.

Технічна документація складається з текстових матеріалів та графічних матеріалів (план земельної ділянки, вкопійовання з кадастрового плану, матеріали інвентаризації земельної ділянки тощо), а також документів, що подаються до відповідної ради разом із заявою про безоплатну передачу у власність земельної ділянки:

- матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);
- нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію;

- ксерокопію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України для юридичних осіб;
- ксерокопію паспорта громадянина;
- нотаріально посвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності для фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності;
- згоду землекористувача на розірвання договору оренди або визнання права постійного користування земельною ділянкою (її частиною) припиненим у зв'язку із переходом права на будівлі і споруди, а також копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування нею (якщо право користування земельною ділянкою посвідчене договором оренди або державним актом на право постійного користування землею);
- посвідчену копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;
- нотаріально посвідчені копії правовстановлюючих документів на будівлі та споруди, зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації у випадках, передбачених законодавством.

У разі якщо для експлуатації та обслуговування будівель та споруд оформляється право користування лише частиною раніше наданої земельної ділянки, складовою частиною технічної документації має бути план меж земельної ділянки, погоджений попереднім землекористувачем. Цей план має враховувати нормативний розмір земельної ділянки, необхідний для обслуговування будівель та споруд.



Після розгляду та погодження технічної документації та одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи органи земельних ресурсів готують проект рішення відповідної ради про оформлення права користування земельною ділянкою. Підготовлений проект рішення ради разом з технічною документацією подається на розгляд постійної депутатської комісії ради з земельних питань, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання відповідної ради для прийняття рішення.



Цей порядок поширюється також на випадки:

- передачі будівель і споруд відповідно до законодавства в оперативне управління, повне господарське відання та в оренду;
- передачі земельних ділянок в оренду без зміни цільового призначення та передачі земельних ділянок в суборенду;
- оформлення відповідно до Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 N 563-XII "Про земельну реформу" права користування земельними ділянками, які були надані до введення в дію попереднього Земельного кодексу Української РСР (15.03.91) і використовуються без зміни цільового призначення.

### **Який порядок отримання землі при необхідності виготовлення проекту відведення земельної ділянки?**

Земельні ділянки для нового будівництва, якщо земельна ділянка передається за рахунок земель запасу, або була відведена, але використовується із зміною цільового призначення, надаються шляхом виготовлення проекту відведення земельної ділянки.

Виконавчий орган відповідної ради передає копію заяви (клопотання) про передачу землі у власність на розгляд органів земельних ресурсів, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів, а також до відповідних територіальних

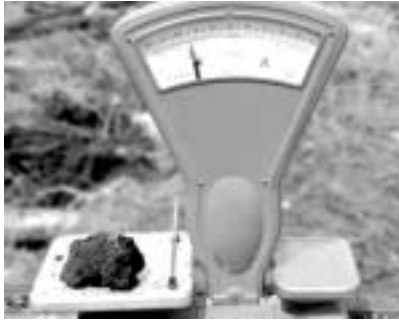


органів виконавчої влади з питань лісового або водного господарства (у разі вилучення, надання, зміни цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення чи водного фонду) для підготовки висновків про можливість відведення земельної ділянки для цілей, зазначених у клопотанні, граничні розміри земельної ділянки та її площу, склад угідь земель, вимоги щодо відведення земельної ділянки.

Зазначені органи протягом трьох тижнів з дня одержання клопотання надають відповідній сільській, селищній, міській раді висновок про можливість відведення земельної ділянки для цілей, зазначених у клопотанні, граничні розміри земельної ділянки та її

площу, склад угідь земель, вимоги щодо відведення земельної ділянки. Склад та зміст вимог щодо відведення земельної ділянки, які надаються уповноваженими органами, визначаються Кабінетом Міністрів України.

Після отримання висновків відповідних органів про можливість відведення земельної ділянки для цілей, зазначених у клопотанні,



відповідна сільська, селищна, міська рада у двотижневий строк розглядає матеріали вибору земельної ділянки і приймає рішення про затвердження зазначених матеріалів та надає дозвіл і вимоги на розроблення проекту відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову. Строк дії дозволу на розроблення проекту відведення

земельної ділянки та вимог щодо її відведення становить один рік і може бути продовжено одноразово на такий самий строк. У разі якщо протягом встановленого строку проект відведення земельної ділянки не подано на затвердження до відповідної ради, дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки та вимоги щодо її відведення вважаються анульованими.

Розробку проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у природу (на місцевість) здійснюють відповідно до технічних умов органів земельних ресурсів землевпорядної організації, які мають відповідні ліцензії. Умови та строки розробки проектів відведення земельних ділянок та перенесення їх меж у природу (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником із виконавцем цих робіт.

Після розгляду та погодження проекту відведення земельної ділянки та одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи виконавчий орган ради готує проект рішення відповідної ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачу її у власність.

Підготовлений проект рішення ради разом з проектом відведення подається на розгляд постійної депутатської комісії ради з земельних питань, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання ради для прийняття рішення щодо затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачі її у власність (або про відмову).

Порядок, визначений у цьому розділі, поширюється також на випадки:

- передачі будівель і споруд відповідно до законодавства в оперативне управління, повне господарське відання та в оренду;
- оформлення відповідно до Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 N 563-XII "Про земельну реформу" права користування земельними ділянками, які були надані до введення в дію попереднього Земельного кодексу Української РСР (15.03.91) і використовуються із зміною цільового призначення.

## **7.2. Який порядок приватизації земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництва**

Громадяни України, зацікавлені у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у їх користуванні, подають заяви до відповідної сільської, селищної, міської ради

У разі якщо на земельній ділянці розташовані будівлі і споруди, що перебувають у спільній власності кількох громадян України, заяви подають всі співвласники будівель і споруд.

До заяви додаються:

- документ, що посвідчує право громадянина на користування земельною ділянкою;
- вкопіювання з матеріалів інвентаризації земельної ділянки;
- документи про право власності на будівлі та споруди, розташовані на земельній ділянці (нотаріально посвідчені копії);
- технічний паспорт на домоволодіння, виданий Бюро технічної інвентаризації;
- ксерокопія паспорта громадянина України.

Викончий орган відповідної ради розглядає подані матеріали і готує проект рішення ради про приватизацію земельної ділянки.

Підготовлений проект рішення подається на розгляд постійної депутатської комісії ради з земельних питань.

Комісія опрацьовує поданий проект рішення та виносить його на пленарне засідання відповідної ради для прийняття рішення.

Після прийняття рішення ради про передачу земельної ділянки у власність здійснюється перенесення меж земельної ділянки в

натуру (на місцевість) та виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю.

Після виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю, проводиться його державна реєстрація.

Приватизація земельних ділянок громадянами - членами садівницьких товариств здійснюється без згоди інших членів товариства.

Землі загального користування безоплатно передаються у власність садівницьким товариствам. До земель загального користування садівницьких товариств належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування.

### **Які норми безоплатної приватизації землі громадянами України?**

Земельні ділянки в межах населених пунктів на підставі статті 121 Земельного кодексу України приватизуються громадянами в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

ґ) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

**Який порядок отримання земельних ділянок громадянами України понад норму безоплатної приватизації?**

Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і гаражного будівництва відповідно до статті 40 Земельного кодексу України:

"Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами".



### **7.3. Який порядок передачі громадянам безоплатно у власність або надання в оренду ділянок для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва?**

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та висновки конкурсної комісії (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Сільська, селищна, міська рада розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян особами, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі - Комісія), створеною відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420 "Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України" .

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідній раді свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проект повертається заявнику у зазначений у цій частині строк.

Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи.

Сільська, селищна, міська рада у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Відмова ради у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

## ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

### 8.1. На підставі якого закону місцева рада продає земельні ділянки?

Реалізуючи свої повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, місцева рада може продавати земельні ділянки комунальної власності, а також продавати права на них: право оренди, суперфіцій, емфітевзис. Продаж земельних ділянок комунальної власності регламентовано статтями 127-130 та Главою 21 Земельного кодексу України.

### 8.2. Які земельні ділянки підлягають продажу?

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок комунальної власності для будь-яких потреб провадиться місцевими радами в межах їх повноважень.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації у порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України.



Місцевій раді надано право розпорядження, в тому числі право продажу, земельними ділянками в межах населеного пункту.

Земельний кодекс відрізняє продаж вільних від забудови земельних ділянок та земельних ділянок на яких розташовані об'єкти нерухомого майна.

### 8.3. Які земельні ділянки підлягають продажу на конкурентних засадах?

За загальним правилом, встановленим частиною першою статті 134 земельного кодексу України, земельні ділянки комунальної форми власності та права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами

нерухомого майна комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

#### **8.4. Які земельні ділянки не підлягають продажу на конкурентних засадах?**



Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки комунальної власності або права на них у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, в яких відсутні акції (частки, паї), що

належать державі, крім випадків відмови власника розташованого на земельній ділянці нерухомого майна від її викупу або укладення договору оренди;

використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);

використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

перебування в користуванні земельних ділянок або розташованих на них будівель підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності, підприємств і громадських організацій у сферах культури і мистецтва (у тому числі національних творчих спілок);

розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

будівництва та обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафта - та газових терміналів, електростанцій тощо);

проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відповідно до закону;



будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

надання (передачі) земельних ділянок громадянам для сінокосіння і випасання худоби; для городництва; при безоплатній передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для садівництва, для будівництва і обслуговування жилого будинку, для індивідуального дачного будівництва, для будівництва індивідуальних гаражів.

### **8.5. Який порядок продажу земельних ділянок на яких розташовані об'єкти нерухомого майна громадян та юридичних осіб?**

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації.

У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці;

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу;

в) свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності у разі продажу земельної ділянки суб'єкту підприємницької діяльності.

Місцева рада у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає 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 чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

- б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- г) встановлена Земельним Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
- г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.



Рішення сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню.

Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення місцевої ради.

Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

Кошти, отримані від продажу земельних ділянок комунальної власності, зараховуються місцевими радами до місцевих бюджетів

у розмірах, визначених бюджетним законодавством. Законом України "Про Державний бюджет України на 2009 рік" визначено, що кошти від продажу земельних ділянок зараховуються до місцевих бюджетів в розмірі 90%.

### **8.6. Який порядок продажу земельних ділянок на земельних торгах?**

Земельні торги проводяться у формі аукціону.

У земельних торгах можуть брати участь громадяни і юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України.

Місцева рада визначає перелік земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) для продажу на земельних торгах окремими лотами.

Добір земельних ділянок комунальної власності для формування переліку здійснюється на підставі затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови. При доборі земельних ділянок враховуються маркетингові дослідження, інвестиційна привабливість, звернення громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

#### **8.7. Підготовка до продажу земельної ділянки на торгах:**

Земельна ділянка комунальної власності, виставляється на земельні торги окремим лотом після:

- а) визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;
- б) визначення вартості лота, при чому вартість земельної ділянки дорівнює її нормативній грошовій оцінці;
- в) виготовлення технічного паспорта об'єкта продажу.

У технічному паспорті містяться відомості про:

- а) розміри земельної ділянки;
- б) місце розташування (адресу);
- в) форму власності (комунальна);
- г) грошову оцінку земельної ділянки або прав на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) та оцінку розташованого на ній об'єкта нерухомого майна і стартову ціну лота;
- г) природний і господарський стан земельної ділянки;
- д) цільове призначення земельної ділянки;
- е) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

є) інвентаризаційний опис будівель і споруд (для забудованої земельної ділянки).



Технічний паспорт об'єкта продажу (лота), умови його продажу, у тому числі (у разі необхідності) вимоги щодо граничних термінів забудови земельної ділянки, розміру відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, визначення розміру пайової участі (внеску) у створення і розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, затверджуються

місцевою радою.

Положення про технічний паспорт об'єкта продажу (лота), який виставляється на земельні торги, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Документація із землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які виставляються на аукціон, виготовляється на замовлення місцевої ради.

## 8.8. Оголошення про проведення земельних торгів

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про виставлення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про об'єкт продажу (лот).

Офіційна інформація про об'єкт продажу (лот) повинна містити відомості про:

- а) розміри земельної ділянки;
- б) цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання (пріоритетні та допустимі);
- в) умови продажу та стартову ціну;
- г) місце і час проведення торгів;
- ґ) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;
- д) найменування та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, в якої можна ознайомитися з технічним паспортом об'єкта продажу (лота).

Організатором земельних торгів є місцева рада. Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідною місцевою радою.

Місцева рада (організатор земельних торгів) має право відмовитися від їх проведення не пізніше, ніж за 10 днів до їх проведення з обов'язковою публікацією офіційної інформації про скасування земельних торгів із зазначенням причини скасування.

Земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом.

### **8.9. У яких випадках земельні торги можуть бути визнані такими, що не відбулися?**

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності покупців або наявності тільки одного покупця;
- б) якщо жоден із покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;
- в) несплати в установлений термін переможцем земельних торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

## ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Підстави, порядок, погодження, процесуальні дії щодо припинення прав на землю (і права користування, і права власності) передбачені статтями 140-151 Земельного кодексу України, статтею 346 Цивільного кодексу України, Законом України "Про оренду землі".

### 9.1. Припинення права власності на земельну ділянку

За Земельним кодексом України підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Стаття 346 Цивільного кодексу України передбачає такий перелік підстав для припинення права власності на майно:

Право власності припиняється у разі:

- 1) відчуження власником свого майна;
- 2) відмови власника від права власності;
- 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;
- 4) знищення майна;
- 5) викупу пам'яток історії та культури;
- 6) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- 7) викупу нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене;

- 8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;
- 9) реквізиції;
- 10) конфіскації;
- 11) припинення юридичної особи чи смерті власника.

Зазначена стаття Цивільного кодексу України передбачає також, що право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом.

## **9.2. Підстави припинення права користування земельною ділянкою**

Підставами припинення права користування земельною ділянкою за Земельним кодексом України є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним Кодексом;
- в) припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати.
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Згідно до норм Закону України "Про оренду землі" підставами припинення права користування земельною ділянкою за договором оренди землі є:

- закінчення строку, на який було укладено договір оренди;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови інших осіб, зазначених у законі, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем.

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

### **9.3. Порядок добровільної відмови від права власності або права користування земельною ділянкою**

Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідної сільської, селищної, міської ради.

У разі згоди відповідної ради на одержання права власності на земельну ділянку, рада та власник землі укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

### **9.4. Підстави примусового припинення прав на земельну ділянку**

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

б) не усунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що



особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

г) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;

д) не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк.

### **9.5. Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства**

У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про порушення та видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, державний інспектор по використанню та охороні земель відповідно до закону накладає на таку особу адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.

У разі не усунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор по використанню та охороні земель звертається до відповідної сільської, селищної, міської ради з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

Рішення органу відповідної ради про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

### **9.6. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності**

Якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за Земельним Кодексом України не може перебувати в її власності (наприклад, земельна ділянка сільськогосподарського

призначення не може належати на праві власності іноземцю або особі без громадянства), ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права.

У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може набути право власності на землю, має право отримати її в оренду.

## 9.7. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб

На підставі Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності". Сільські, селищні, міські ради відповідно до їх повноважень мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ.

Власник земельної ділянки не пізніше, ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений відповідною радою, яка приймає рішення про викуп земельної ділянки.

Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою її власника. Вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Якщо власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, питання вирішується в судовому порядку.

## 9.8. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності

У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності, здійснюється після перерахування попередньому власнику викупної ціни в повному обсязі, що підтверджується відповідними розрахунковими документами, а у випадках, визначених законом, – документом про внесення коштів на депозит нотаріальної контори, та/або після виникнення права власності на нерухоме майно, надане замість викупленого.

## ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА САМОВІЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

За самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво законами України встановлена адміністративна та кримінальна відповідальність.

Стаття 53-1. Кодексу України про адміністративні правопорушення.

"Самовільне зайняття земельної ділянки Самовільне зайняття земельної ділянки - тягне за собою накладення штрафу на громадян від десяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб - від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян".

Стаття 197-1. Кримінального кодексу України.

"Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво

1. Самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, - карається штрафом від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців.

2. Самовільне зайняття земельної ділянки, вчинене особою, раніше судимою за злочин, передбачений цією статтею, або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, - карається обмеженням волі на строк від двох до чотирьох років або позбавленням волі на строк до двох років.

3. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині першій цієї статті, - карається штрафом від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років.

4. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині другій цієї статті, або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин або злочин, передбачений частиною третьою цієї статті, - карається

позбавленням волі на строк від одного до трьох років.

Примітка. Відповідно до цієї статті шкода, передбачена частиною першою цієї статті, визнається значною, якщо вона у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян".



При виявленні факту самовільного зайняття земельної ділянки державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель Держземінспекції чи її територіального органу складає акт перевірки та протокол про адміністративне правопорушення, які у 3-денний строк направляє для розгляду до відповідного органу (посадової особи) земельних ресурсів, уповноважених згідно з статтею 238-1 КУпАП розглядати справи про адміністративні правопорушення.

У частині другій статті 9 КУпАП визначено, що адміністративна відповідальність за правопорушення, передбачені цим Кодексом, настає, якщо ці порушення за своїм характером не тягнуть за собою відповідно до закону кримінальної відповідальності.

У разі, якщо посадова особа органу земельних ресурсів, яка розглядає матеріали про самовільне зайняття земельної ділянки (матеріали справи про адміністративне правопорушення), встановить, що в діях порушника відсутні ознаки злочину, відповідальність за який передбачена статтею 197-1 Кримінального кодексу України, вона, за наявності ознак адміністративного правопорушення, притягує порушника земельного законодавства до адміністративної відповідальності за статтею 53-1 КУпАП.

Якщо посадова особа органу земельних ресурсів, яка розглядає матеріали про самовільне зайняття земельної ділянки (матеріали справи про адміністративне правопорушення), встановить, що в діях порушника наявні ознаки злочину, відповідальність за який передбачено статтею 197-1 Кримінального кодексу України, вона приймає рішення відповідно до статті 253 КУпАП про передачу матеріалів прокурору, органу досудового слідства чи дізнання. При цьому посадова особа, керуючись пунктом третім статті 284 КУпАП, вносить постанову про закриття справи у зв'язку із передачею матеріалів прокурору, органу досудового слідства чи дізнання.

Оригінали документів (акт перевірки, протокол про адміністративне правопорушення, інші матеріали (за наявності), які засвідчують факт самовільного зайняття земельної ділянки), разом із постановою про закриття справи у 3-денний строк направляються до відповідного органу прокуратури.

Відповідно до статті 97 Кримінально-процесуального кодексу України прокурор, слідчий, орган дізнання або суддя зобов'язані приймати заяви і повідомлення про вчинені або підготовлювані злочини, у тому числі і в справах, які не підлягають їх віданню.

Прокурор, слідчий, орган дізнання або суддя зобов'язані не пізніше триденного терміну прийняти одне з таких рішень:

- 1) порушити кримінальну справу;
- 2) відмовити в порушенні кримінальної справи;
- 3) направити заяву або повідомлення за належністю.

При відсутності підстав для порушення кримінальної справи прокурор, слідчий, орган дізнання або суддя своєю постановою відмовляють у порушенні кримінальної справи, про що повідомляють орган, який направив матеріали.

Якщо в результаті перевірки матеріалів не встановлено підстав для порушення кримінальної справи, але матеріали перевірки містять дані про наявність у діянні особи адміністративного проступку, прокурор, слідчий, орган дізнання або суддя вправі, відмовивши в порушенні кримінальної справи, повернути матеріали органу, який їх направив, для застосування в установленому порядку заходів адміністративного стягнення (стаття 99 Кримінально-процесуального кодексу України).

Порядок розгляду матеріалів, повернутих органами прокуратури. Частиною другою статті 38 КУпАП встановлено, що у разі відмови в порушенні кримінальної справи або закриття кримінальної справи, але при наявності в діях порушника ознак адміністративного правопорушення, адміністративне стягнення може бути накладено не пізніш як через місяць з дня прийняття рішення про відмову в порушення кримінальної справи або про її закриття.

Орган земельних ресурсів, якому повернуті матеріали для порушення провадження у справі про адміністративне правопорушення, повинен, керуючись пунктом 8 статті 247 КУпАП, скасувати постанову про закриття справи та порушити

адміністративне провадження за фактом самовільного зайняття земельної ділянки.

Подальше провадження у справі про адміністративні правопорушення, у тому числі примусове стягнення штрафів, здійснюється відповідно до вимог Кодексу України про адміністративні правопорушення та інших актів, які регулюють дані питання.

Порушення, які стосуються самовільного будівництва на самовільно зайнятих земельних ділянках, повинні оформлятися інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, що діють у складі органів містобудування і архітектури в Автономній Республіці Крим, областях, районах, містах Києві та Севастополі, містах обласного підпорядкування.

У разі виявлення факту самовільного будівництва на самовільно зайнятій земельній ділянці, державний інспектор Держземінспекції чи її територіального органу в акті перевірки та протоколі про адміністративне правопорушення повинен зазначити, в межах своїх повноважень, тільки про самовільне зайняття земельної ділянки, і повідомити відповідну інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю про факт самовільного будівництва для вжиття заходів реагування згідно з їх компетенцією".

### *Додатки*

№ 1. Список нормативно-правових актів

№ 2. Договір сервітутного землекористування

№ 3. Звіт постійної комісії Херсонської міської ради

№ 4. Рішення Херсонської міської ради від 31.01.08 № 717  
"Про встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки"

№ 5. Еталон проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво (розміщення) будь-якого об'єкту, розроблений Херсонським обласним головним управлінням земельних ресурсів

## ДОДАТКИ

## Додаток 1.

## СПИСОК

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

- Європейська Хартія місцевого самоврядування  
Конституція України  
Земельний кодекс України  
Цивільний кодекс України  
Кодекс України про адміністративні правопорушення  
Кримінальний кодекс України  
Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні"  
Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності"  
Закон України "Про оренду землі"  
Закон України "Про землеустрій"  
Закон України "Про плату за землю"  
Закон України "Про охорону земель"  
Закон України "Про планування і забудову територій"  
Закон України "Про статус депутатів місцевих рад"  
Закону України "Про державну експертизу землепорядної документації",  
Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності",  
Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 N 563-XII "Про земельну реформу"  
Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 р. № 502 "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб"  
Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 р. № 266 "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки"  
Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 677 "Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою



щодо відведення земельних ділянок"

Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220  
"Про затвердження Типового договору оренди землі"

Постанова Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 427  
"Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів"

Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.97 N 1279 "Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню"

Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783  
"Про проведення індексації грошової оцінки земель"

Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531  
"Про експертну грошову оцінку земельних ділянок"

Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 р. № 449  
"Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою"

Постанова Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420 "Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України".

Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України № 43 від 04.05.1999 р., зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 04.06.1999 р. за № 354/3647

Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб, затверджений Держкомземом України 18.06.1999 р.

## ДОГОВІР СЕРВІТУТНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Місто Львів \_\_\_\_\_

ВЛАСНИК - **Львівська міська рада**, що знаходиться за адресою: м. Львів, пл.Ринок, 1 в особі заступника міського голови з питань містобудування та землеустрою

що проживає у м. Львові на вул. \_\_\_\_\_ та діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Розпорядження міського голови "Про розмежування повноважень між міським головою, секретарем ради, першим заступником міського голови, заступниками міського голови та керуючим справами виконавчого комітету" від 03.12.2002 року за №586 , з одного боку і

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ \_\_\_\_\_ юридична адреса:

в собі \_\_\_\_\_ проживає у \_\_\_\_\_

та діє на підставі \_\_\_\_\_ зареєстрованого \_\_\_\_\_

за № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р., з другого боку, в подальшому "Сторони", уклали цей Договір про наступне:

### 1.Об'єкт сервітутного землекористування

1.1. ВЛАСНИК на підставі діючого Положення про порядок визначення плати за земельний сервітут ", ст.83 п.3 в \_\_\_\_\_ та ст.99 п. з Земельного кодексу України та Ухвали \_\_\_\_\_ Львівської міської ради \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_ р. № \_\_\_\_\_, встановлює сервітутне землекористування (обмежене платне користування ) на земельну ділянку, яка знаходиться за адресою:

1.2. сервітутне землекористування встановлюється на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га, (в тому числі в межах червоних ліній \_\_\_\_\_ га): під твердим покриттям \_\_\_\_\_ га; інші землі \_\_\_\_\_ га.

1.3. Межі сервітутного землекористування закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками.

## **2. Термін Договору**

2.1 Сервітутне землекористування встановлюється \_\_\_\_\_

2.2 Договір про земельний сервітут набуває чинності з дати його реєстрації у Львівській міській раді .

2.3 Після закінчення терміну Договору ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ має переважне право на поновлення Договору на новий термін, якщо інше не передбачено цим Договором та ухвалою Львівської міської Ради. У цьому разі зацікавлена сторона, повинна письмово повідомити другу сторону про бажання щодо продовження дії Договору на новий термін не пізніше ніж за два місяці до його закінчення.

2.4 При зміні ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА Договір про земельний сервітут втрачає чинність і заключається новий Договір з правонаступником землекористувача.

## **3. Плата за сервітутне землекористування**

3.1 За сервітутне землекористування ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ сплачує плату у грошовій формі.

3.2 Плата сервітутне землекористування вноситься ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧЕМ відповідно до \_\_\_\_\_ економіко-планувальної зони м. Львова і складає \_\_\_\_\_

в рік та вноситься щомісячно рівними частинами на розрахунковий рахунок № \_\_\_\_\_,

в УДК у Львівській області, МФО \_\_\_\_\_, ЄДРПОУ \_\_\_\_\_,

одержувач: міське фінансове управління для \_\_\_\_\_ р-ну, код платежу \_\_\_\_\_ для \_\_\_\_\_

осіб - до 30-го числа місяця наступного за звітним.

3.3 На будь-яку суму плати за сервітутне землекористування, яка не була сплачена у строки, визначені цим Договором, нараховується пеня із розрахунку 120 відсотків річних облікової

ставки НБУ, діючої на день виникнення боргу або на день його погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті.

3.4. Розмір плати за сервітутне землекористування не є сталим і змінюється в зв'язку з проведенням щорічної індексації грошової оцінки та внесенням змін на підставі вимог діючого законодавства і інших нормативних документів. При зміні розміру плати за земельний сервітут ВЛАСНИК односторонньо повідомляє про це ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА відповідно до ухвали міської ради.

3.5. Внесення плати за сервітутне землекористування на майбутній період допускається на термін, не більше одного року.

3.6. У разі визнання договору про сервітутне землекористування недійсним, одержана ВЛАСНИКОМ плата за земельний сервітут за фактичний строк дії земельного сервітуту не повертається.

## 4. Порядок встановлення та дія сервітутного землекористування

4.1. Сервітутне землекористування встановлюється для

---

*(конкретний вид використання)*

Категорія	земель	за	основним	цільовим
призначенням				

---

*(категорія земель)*

Категорія	земель	за	функціональним	призначенням
-----------	--------	----	----------------	--------------

---

*(для фіскальних цілей)*

4.2 Умови використання:

- землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку згідно п.4.1

- земельний сервітут не може бути предметом купівлі продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

4.3. Збереження якості землі:

- ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ у відповідності до ст.162 Земельного кодексу України здійснює захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва та радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;

- ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ забезпечує знімання, використання і

збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних з порушенням земель;

-ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ забезпечує, перед порушенням ґрунтового покриву земельної ділянки в зоні розміщення археологічних пам'яток, письмове повідомлення органу охорони культурної спадщини про намічувані роботи і сприяє проведенню археологічних досліджень.

## **5. Припинення дії сервітутного землекористування**

5.1 Після закінчення терміну дії договору про земельний сервітут, припинення або розірвання Договору, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ зобов'язаний в десяти денний термін повернути ВЛАСНИКУ

земельну ділянку на якій був встановлений земельний сервітут у стані не гіршому у порівнянні з тим, в якому він її одержав.

5.2 У випадку коли з вини ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА земельна ділянка буде деградована, що призвело до погіршення її якості, у тому числі техногенного забруднення, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ у встановленому порядку відшкодовує збитки у повному обсязі.

5.3 Витрати на поліпшення стану земельної ділянки, проведені ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧЕМ відшкодуванню не підлягають.

## **6. Форс - мажорні обставини**

Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за Договором, якщо це невиконання пов'язано з обставинами, які виникли після укладення Договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не змогла ні передбачити, ні попередити вжитими заходами (повінь, пожежа, землетрус, осідання ґрунту та інші явища природи, а також війна або військові дії), що призвело до неможливості виконання даного Договору. Доказом форс-мажорних обставин є відповідна довідка видана уповноваженими на те органами.

На ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА покладається ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта сервітутного землекористування чи його частини протягом усього строку дії Договору.

## 7. Відповідальність сторін

7.1 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ за порушення вимог цього Договору несе відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

7.2 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ зобов'язаний відшкодувати збитки ВЛАСНИКУ завдані, порушенням умов використання земельної ділянки для якої встановлений земельний сервітут.

7.3 Кожна із сторін за невиконання або неналежне виконання цього Договору, в тому числі за зміну Договору в односторонньому порядку несе перед іншою стороною майнову відповідальність у вигляді сплати пені, із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки НБУ, діючої на день виникнення боргу або на день його погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті, а також відповідальність передбачену законодавством України.

7.4 Сплата пені не звільняє сторони від виконання покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

7.5 Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають з цього Договору, мають вирішуватись шляхом переговорів, або в судовому порядку.

## 8. Права та обов'язки сторін

8.1 ВЛАСНИК має право вимагати від ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА :

а) використання земельної ділянки згідно п.4.1. цього Договору;

б) забезпечення екологічної безпеки для земельної ділянки на якій встановлено земельний сервітут шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

в) своєчасного внесення плати за земельний сервітут;

г) вільного доступу до переданої земельної ділянки для контролю за додержанням ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧЕМ умов цього Договору;

д) зміни розмірів плати за земельний сервітут у разі зміни відповідно до законодавства України розмірів земельного податку, індексу інфляції та з інших мотивів, що не суперечать чинному законодавству України;

## 8.2 ВЛАСНИК зобов'язаний:

а) передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам Договору про земельний сервітут, та придатну для використання згідно пункту 4.1 цього Договору;

б) надавати ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧУ довідки про умови даного Договору;

в) попередити про права третіх осіб на земельну ділянку;

## 8.3 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ має право:

а) самостійно визначати напрямок своєї діяльності визначеного у пункті 4.1 та умов Договору;

б) переваги на поновлення Договору про сервітутне землекористування;

в) приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації Договору про земельний сервітут;

г) проводити поліпшення стану земельної ділянки з метою ефективного користування нею за встановленим в пункті 4.1 цього Договору цільовим використанням.

## 8.4 ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ зобов'язаний:

а) користуватись на платній умові та у відповідності з діючим законодавством інженерними комунікаціями;

б) використовувати земельну ділянку відповідно до п.4.1 цього Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі. Зміну цільового або функціонального призначення земельної ділянки проводити згідно чинного законодавства;

в) у відповідності з п.3.2 цього Договору своєчасно вносити плату за земельний сервітут;

г) у належному стані повернути ВЛАСНИКУ земельну ділянку після закінчення строку дії договору;

д) відшкодовувати ВЛАСНИКУ заподіяну ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧЕМ шкоду стану земельної ділянки;

## **9.Умови зміни, припинення і розірвання Договору.**

### 9.1 Сторони домовляються:

а) зміна умов Договору можлива за взаємною згодою сторін;

б) Договір втрачає чинність у разі його припинення або розірвання.

### 9.2 Підставою припинення Договору є:

а) закінчення його строку;  
б) передача земельної ділянки у власність ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧУ.

9.3 Підставою розірвання Договору є:

- а) взаємна згода сторін;  
б) вимога однією із сторін у випадку невиконання іншою стороною обов'язків, передбачених Договором;  
в) добровільна відмова ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА від сервітутного землекористування земельною ділянкою або припинення діяльності ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА.  
г) не внесення плати за земельний сервітут терміном більше 6 місяців;  
д) рішення суду про скасування земельного сервітуту;  
е) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років.

9.4 Сторони ПОГОДЖУЮТЬСЯ з тим, що дострокове розірвання цього Договору має здійснюватися за умови письмового попередження зацікавленої в цьому сторони. Будь-які зміни або доповнення до цього Договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками сторін. У разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення цього Договору є недійсними, недіючими, незаконними або такими, що не мають юридичної сили, це не впливає на дійсність або юридичну силу будь-якого або успішних інших положень цього Договору. Сторони попереджуються, що у випадку, коли будь-яке із положень цього Договору втратило юридичну силу, вони невідкладно розпочнуть переговори на засадах взаємної доброзичливості для того, щоб змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним і законним та у максимально можливному обсязі відображають початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

## 10. Заключні положення

10.1. Ст. 98, 99, 101, 102 Земельного кодексу України сторонам роз'яснено.

10.2 Витрати за укладення цього Договору оплачує ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ.

10.3 Додатки до Договору:



- I. План земельної ділянки.
- II. Ухвала Львівської міської ради
- III. Розрахунок плати за земельний сервітут від \_\_\_\_\_ року.

10.4 Договір складено в трьох примірниках, з яких один примірник передається ЗЕМЛЕКОРИСИТУВАЧУ, другий ВЛАСНИКУ, третій реєструючому органу.

**ВЛАСНИК  
ЗЕМЛЕКОРИСИТУВАЧ**

=====

=====

Юридична адреса: м. Львів,  
пл. Ринок, 1  
Львівська міська рада

Юридична адреса:  
\_\_\_\_\_  
(фізична особа, юридична особа)

В особі \_\_\_\_\_  
(реквізити в установах банку)

\_\_\_\_\_  
(дані про затвердження статуту)

м.п. \_\_\_\_\_ (підпис)  
паспорт, серія \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(номер, коли і ким виданий)

м.п. \_\_\_\_\_ (підпис)

Договір зареєстровано у Львівській міській раді  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ р. за № \_\_\_\_\_, про що у  
книзі записів державної реєстрації Договорів \_\_\_\_\_ вчинено  
запис.

Начальник управління природних ресурсів  
та регулювання земельних відносин  
М.П. \_\_\_\_\_

(підпис, прізвище)

**ХЕРСОНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**XVIII сесія міської ради V скликання**

**Р І Ш Е Н Н Я**

від 28.12.07 № 695

Звіт постійної комісії міської ради  
V скликання з питань містобудування  
та регулювання земельних відносин

Розглянувши звіт постійної комісії з питань містобудування та регулювання земельних відносин, керуючись п.11 част.1 ст.26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", міська рада

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Звіт постійної комісії міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин взяти до відома (додається).
2. Постійній комісії міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин (Сіганевич В.Г.) протягом V скликання забезпечити виконання повноважень, передбачених положенням про постійну комісію, затвердженого рішенням міської ради від 19.05.06 № 4, приділивши більше уваги питанням містобудування та здійсненню контролю за виконанням рішень міської ради, що відносяться до компетенції постійної комісії.

Міський голова

В. Сальдо

## **З В І Т**

### **про роботу постійної комісії з питань містобудування та регулювання земельних відносин**

Постійна комісія з питань містобудування та регулювання земельних відносин працює на даний час у складі 23 депутатів міської ради. Якісний склад членів комісії достатньо досвідчений: 7 депутатів працювали у минулому скликанні також в комісії з питань регулювання земельних відносин, є депутати, що мають професійний досвід у сфері будівництва.

Комісія активно працює у відповідності з положенням про постійну комісію; засідання проводяться щовівторка, у разі необхідності депутати збираються двічі на тиждень. Всього протягом V скликання відбулось 86 засідань комісії. Члени комісії попередньо розглядають заяви підприємств, організацій, приватних підприємців та громадян стосовно відведення земельних ділянок. Для прийняття більш виважених рекомендацій, майже на кожному засіданні доручається групі депутатів ознайомитись з документами або виїхати на місце для вивчення питання. На підставі висновків та рекомендацій постійної комісії управлінням з питань регулювання земельних відносин були підготовлені відповідні проекти рішень, які вносились на розгляд міської ради протягом року. Всього за 11 міс. 2007 року відповідно до рекомендацій комісії прийнято 134 рішення міської ради з питань регулювання земельних відносин. Згідно прийнятих міською радою рішень управлінням з питань регулювання земельних відносин станом на 01.12.07 укладено 250 договорів з фізичними та юридичними особами на оренду земельних ділянок. З початку року від оренди земельних ділянок до міського бюджету надійшло 3 710,4 тис. грн., у тому числі від фізичних осіб 788,9 тис. грн., від юридичних осіб 2 921,5 тис. грн. За 11 міс. 2007 року рішеннями міської ради затверджено до продажу 22 земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Станом на 01.12.07 укладено 24 договори на купівлю-продаж земельних ділянок. Від реалізації земельних ділянок протягом 2007 року до міського бюджету надійшло 4971,8 тис. грн.

У I кв. 2008 року на розгляд міської ради планується внесення питання "Про Програму розвитку земельної реформи у м. Херсоні на 2008 рік".

За ініціативи постійної комісії з метою подальшої реалізації основних положень Генерального плану міста, міська рада прийняла рішення "Про встановлення режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність" (№ 38 від 21.06.06). Підтримала міська рада і пропозицію комісії щодо прийняття рішення від 26.09.06 № 125 "Про основні напрямки Концепції будівництва соціального житла в м. Херсоні на 2006-2010 р."

При розгляді заяв підприємців щодо відведення земельних ділянок під будівництво багатоповерхових житлових та офісних споруд члени комісії неодноразово обговорювали питання стосовно безпеки життя та здоров'я мешканців цих будинків у разі виникнення пожежі. В результаті, на розгляд міської ради було внесено питання про створення цільового фонду щодо придбання пожежної машини для обслуговування багатоповерхових житлових будинків (рішення від 05.10.07 № 584).

Проблемою для міста залишається самовільне зайняття та самовільна забудова земельних ділянок, в тому числі, зелених зон, тому багато часу приділяють депутати цим питанням, прискіпливо вивчаючи всі обставини по кожному випадку. Майже на кожному засіданні комісії розглядаються заяви підприємців щодо узаконення самовільно збудованих об'єктів, і кожна така заява - тема для серйозної розмови. Одразу надаються рекомендації інспекції ДАБК (Попов В.Г.), відділу з контролю за використанням та охороною земель (Мельниченко В.В.) про вжиття заходів, складення відповідних актів та інформування комісії за результатами проведених заходів Але не завжди реагування інспекторських служб є оперативним, або взагалі не відбувається. Неодноразово на засідання комісії запрошувались керівники вищезазначених інспекцій. Досі відсутній механізм демонтажу безхазяйних кіосків чи незаконно збудованих об'єктів. У випадках, коли самовільно збудований об'єкт може мати право на життя, постійна комісія рекомендує його для розгляду на засіданні комісії з формування цільових фондів.

За мету депутати ставлять "виховний" момент, адже для розгляду на засіданні комісії з формування цільових фондів рекомендуються тільки порушники земельного законодавства, при цьому спеціалістам профільного управління рекомендується надати розрахунки щодо втрат міського бюджету, наприклад, у

разі несплати за використання земельної ділянки або розмір заподіяної шкоди у разі знищення зелених насаджень та інш.

За наполяганням постійної комісії на розгляд ради було внесено питання "Про роботу Херсонського міжрайонного відділу управління з контролю за охороною земель у Херсонській області та міської інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю стосовно реагування на рекомендації постійної комісії міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин" та прийнято рішення №165 від 10.11.06, яким робота інспекції ДАБК стосовно реагування на рекомендації постійної комісії визначена незадовільною; надані доручення на адресу управління з питань регулювання земельних відносин та юридичного відділу щодо вивчення досвіду самоврядного контролю за використанням і охороною земель на території міст України та внесення відповідних змін до положення про УРЗВ з метою здійснення такого контролю. Положення про управління з питань регулювання земельних відносин ради попередньо обговорюватиметься в постійній комісії та внесено до затвердження на сесії міської ради на початку 2008 року.

Крім основних питань, на засіданнях комісії депутатами розглянуто понад 300 звернень від підприємств, установ, громадян, які надходили на адресу постійної комісії. За результатами розгляду надані відповідні рекомендації на адресу виконавчих органів міської ради або заявникам надані роз'яснення.

Двічі на місяць відбувається прийом громадян головою постійної комісії, тому заявники мають змогу отримати роз'яснення та поради стосовно вирішення "земельних" питань.

Члени постійної комісії активно працюють також у складі інших комісій, створених радою та виконкомом: з питань формування цільових фондів розвитку міста (8 членів комісії), з питань найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, скверів, на території міста (Маслов П.Є.), конкурсної комісії на право оренди комунального майна (Ротов С.В.), з визначення та відшкодування збитків, заподіяних територіальній громаді міста внаслідок порушення земельного законодавства (Головко П.О., Маслов П.Є.), архітектурно-містобудівної ради (Сіганевич В.Г., Білоглазов О.В., Маслов П.Є., Путілов С.І.) та інш. На думку членів комісії, якщо б виконкомом була врахована рекомендація постійної комісії стосовно більш широкого представництва у

містобудівній раді депутатів, членів комісії, це дало б змогу більш ефективно впливати на містобудівну політику в місті.

Постійній комісії є над чим працювати протягом V скликання. Необхідно відпрацювати систему щодо виконання прийнятих рішень міської ради, які знаходяться на контролі комісії. Більше уваги приділяти виконанню програм розвитку житлового будівництва та молодіжного житлового будівництва в м. Херсоні. Періодично розглядати питання про хід виконання Програми розвитку земельної реформи у м. Херсоні.

Не розглянутим залишилось питання плану роботи міської ради "Про хід виконання рішення міської ради від 26.12.03 №443 "Про затвердження Генерального плану м. Херсона та Правил забудови центральної частини міста".

**Голова постійної комісії з питань  
містобудування та регулювання  
земельних відносин**

***В.Г. Сіганевич***

**ХЕРСОНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**XIX сесія міської ради V скликання**

**РІШЕННЯ**

від 31.01.08 № 717

Про встановлення розмірів  
орендної плати за земельні ділянки

Відповідно до розділу II Закону України "Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України", Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності", керуючись ст. 2 Закону України "Про плату за землю", ст. 21 Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі", пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Встановити розміри орендної плати за земельні ділянки в залежності від нормативної грошової оцінки земель м. Херсона згідно з додатком.

2. Зобов'язати орендарів :

2.1. Отримати в управлінні з питань регулювання земельних відносин міської ради довідки про розрахунок орендної плати.

2.2. Укласти додаткові угоди до раніше укладених договорів оренди земельних ділянок щодо розмірів орендної плати.

3. Управлінню земельних ресурсів м. Херсона Херсонської області (Момот Г.І.) при підготовці витягів з нормативної грошової оцінки земельних ділянок вважати максимальним терміном на освоєння ділянок, де заплановано будівництво об'єктів, один рік.

Продовження строків на освоєння ділянок може бути здійснено на підставі документів, що підтверджують розрахункову тривалість будівництва.

4. Управлінню з питань регулювання земельних відносин міської ради (Чикаренко Н.В.) підготувати додаткові угоди до раніше укладених договорів оренди щодо розмірів орендної плати спільно з орендарями земельних ділянок.

5. Державній податковій інспекції у м. Херсоні (Мангер В.М.), здійснювати адміністрування орендної плати за земельні ділянки відповідно до цього рішення.

6. Управлінню громадських зв'язків (Безердян І.І.) висвітлити зміст даного рішення в засобах масової інформації.

7. Рішення набирає чинності з моменту його прийняття.

8. Вважати такими, що втратили чинність, рішення міської ради:

- від 21.01.05 № 722 "Про встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки";
- від 15.02.05 № 760 "Про внесення змін та доповнення до рішення міської ради від 21.01.05 № 722 "Про встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки";
- від 18.08.05 № 891 "Про внесення змін та доповнень до рішення міської ради від 21.01.05 № 722 "Про встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки";
- від 30.05.07 № 457 "Про внесення змін до п. 10 додатка до рішення міської ради від 21.01.05 № 722 "Про встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки".

9. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин (Сіганевич В.Г.).

**Міський голова**

***В.В.Сальдо***



Додаток до рішення  
міської ради 31.01.08 № 717

**РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ  
в залежності від нормативної грошової  
оцінки земель м. Херсона**

№№ п/п	Цільове призначення земельної ділянки під розміщення (будівництво) об'єктів	Розмір орендної плати у відсотках від грошової оцінки землі
1.	- Торговельні кіоски, вітринні тумби; - гральні автомати, зали з гральними автоматами;	12
	- банківські та кредитно-фінансові установи;	
	- АЗС; - газозаправні та газонаповнюючі станції	
2.	- автосалони;	10
	- прибудови до магазинів, кафе, аптек, перукарень	
3.	- СТО, автомайстерні, автотехнічні центри, майстерні „Шиномонтаж”, мийки автомобілів	9
4.	- виставочні салони;	8
	- більярдні	
5.	- кіоски побутового обслуговування населення;	6
	- кіоски та павільйони із продажу питної води	
6.	- автостоянки, автопарковки;	5

Звіт погоджений на засіданні постійної комісії  
з питань містобудування та регулювання  
земельних відносин 04.12.07 (протокол № 86)



Державний Комітет України по земельних ресурсах  
Херсонське обласне головне управління земельних ресурсів

## ЕТАЛОН

проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під  
будівництво (розміщення) будь-якого об'єкту

Херсон – 2004

## ЗМІСТ

	стор.
Вступ	3
Зразок титульної сторінки	4
Пояснювальна записка	6
<b>Матеріали погодження місця розташування</b>	
Зразок клопотання про погодження місця розташування об'єкту	13
Викопіювання з плану землеволодіння	14
Викопіювання з плану населеного пункту	15
Викопіювання з генплану	16
Ескізний проект	17
Правоустановлюючі документи юридичної особи	18
Акт вибору земельної ділянки	21
Зразки висновків про погодження місця розташування об'єкту	24 - 27
Зразок клопотання про надання висновку щодо умов відведення земельної ділянки	28
Зразок висновку щодо умов відведення земельної ділянки районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів	29
Зразок рішення про погодження місця розташування об'єкту	31
<b>Матеріали проекту відведення земельної ділянки</b>	
Зразок клопотання про надання земельної ділянки	33
Зразки висновків про погодження проекту відведення земельної ділянки	34 - 37
План відведення земельної ділянки	38
Генеральний план об'єкту	39
Кадастровий план земельної ділянки	40
План зовнішніх меж земельної ділянки	41
Акт встановлення меж земельної ділянки	42
Акт прийому-передачі земельної ділянки	43
План-схема прив'язок меж земельної ділянки до існуючих твердих точок на місцевості	44
План меж зон обмежень та сервітутів у користуванні землею ділянкою	45
Договір на встановлення земельного сервітуту	46
Зразок рішення про затвердження проекту землеустрою	47
<b>Топографо-геодезичні матеріали</b>	
Схема визначення координат вершин земельної ділянки	49
Каталог координат	50
<b>Додатки</b>	
Завдання на виконання робіт	56-60

**ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
В С Т У П**

Еталон проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений для випадків, коли ділянка знаходиться в межах населеного пункту, де компетенція по відведенню (вилученню) земельних ділянок знаходиться у сільській (селищній, міській) раді. В разі знаходження запитуємої ділянки за межами населеного пункту, згідно зі ст.12 Переходних положень земельного Кодексу України, розпорядження землями здійснюють відповідні державні адміністрації.

Відведення земельної ділянки здійснюється в одну або дві стадії.

В одну - коли відведення земельної ділянки не потребує погодження місця розташування об'єкта, а саме:

- розміщення об'єктів передбачено затвердженим проектом забудови відповідної території;
- будівництво об'єктів здійснено, але проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок не розроблявся;
- передбачається розширення земельних ділянок без зміни їх цільового призначення та зведення на них будівельних споруд.

В дві стадії – відведення земельних ділянок здійснюється у випадках, коли передбачається нове будівництво або розширення території з метою капітального будівництва (розширення виробництва, здійснення багатоквартирного житлового будівництва та інше).

У вказаних випадках перша стадія передбачає підготовку та затвердження матеріалів погодження місця розташування об'єкта, у порядку визначеному ст. 151 ЗКУ зі змінами від 11.07.03 № 1119-IV.

Проект відведення складається після надання документів, які передбачені ст. 123 ЗКУ: клопотання (заява), копії генерального плану будівництва або інші графічні матеріали, що обґрунтовують розмір ділянки, матеріали погодження місця розташування об'єкта та отримання дозволу відповідної ради (адміністрації) на розробку проекту відведення земельної ділянки.

3

**Зразок титульної сторінки**

(Назва землеупорядної організації – яка розробила проект відведення)

Примірник № \_\_\_\_\_

Договір від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Проект землеустрою  
щодо відведення земельної ділянки в оренду**

(або у постійне користування , у власність)

(кому - назва юридичної особи, П.І.Б. приватного підприємця, П.І.Б. фізичної особи)

під будівництво (розміщення) \_\_\_\_\_  
(цільов с використання)

площею \_\_\_\_\_ га,  
розташованій за адресою \_\_\_\_\_  
із земель \_\_\_\_\_

Кадастровий номер ділянки \_\_\_\_\_

Погоджено: \_\_\_\_\_  
підпис **начальник районного (міського) відділу  
земельних ресурсів** \_\_\_\_\_  
прізвище, ініціали

Директор \_\_\_\_\_  
Головний інженер \_\_\_\_\_  
Землеупорядник підприємства \_\_\_\_\_  
Виконавець (посада) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 200\_\_ рік  
(Назва населеного пункту, де зареєстрований розробник проекту відведення)

4

Всього пропонуємо \_\_\_\_\_ арк.  
Пропонуємо (поодиноким) \_\_\_\_\_ П.Л.Б.

## ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

### 1. Основні відомості про земельну ділянку

Проект відведення земельної ділянки в оренду розроблений \_\_\_\_\_ районом  
(назва засади/районної організації) згідно з рішенням \_\_\_\_\_ ради  
(назва ради)

про надання дозволу на складання проекту відведення від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Рішенням \_\_\_\_\_ ради від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
(назва ради)

погоджено місце розташування \_\_\_\_\_ (назва об'єкта)  
по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту)  
(назва вулиці) площею \_\_\_\_\_ га із земель \_\_\_\_\_  
(назва району)

Земельна ділянка вільна від забудови та зеленіх насаджень, через ділянку магістральні інженерні мережі не проходять. ( *або лише* ).

### 2. Проектне рішення

Генеральний план будівництва (розміщення) об'єкту погоджений з відділом (управлінням) містобудування та архітектури.

Межі та площа ділянки, що планується до відведення, визначені згідно з генпланом об'єкта, що додається.

Розміщення об'єкта на генеральному плані, розміри та площа земельної ділянки відповідає (не відповідає — чому) затвердженим матеріалам погодження місця розташування об'єкта.

Запропонована до відведення земельна ділянка розташована у житловій (промисловій, виробничо - складській) зоні \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту).

Земельна ділянка, що проєктується до відведення, раніше нікому не надавалась, що підтверджується даними земельно – кадастрової документації. Відповідно до українського класифікатора цільового використання землі

Віддрукуюно 4 примірники:

1. Державний фонд документації з землеустрою
2. Районний відділ земельних ресурсів
3. Заовник
4. Підприємство - розробник

(УКЦВЗ) земельна ділянка віднесена до земель \_\_\_\_\_ (код ділячного використання, код)

Даним проектом передбачено відвести земельну ділянку в оренду (власність, постійне користування) із земель \_\_\_\_\_ (назва корисного кошу)

Розшифровка земель по землекористувачам та по угіддях (згідно ф. № 6-зем) привведена в експлікації на кадастровому плані.

Після прийняття рішення \_\_\_\_\_ ради про затвердження проекту землеустрою меж ділянки буде перенесено в натуру.

Відведення земельної ділянки не впливає на використання суміжних земельних ділянок.

Матеріали проекту відведення використовуються для укладання договору оренди земельної ділянки. В разі встановлення відповідними службами обмежень, обмежень, сервітутів до договору оренди додається договір на встановлення сервітутів (обмежень, обмежень).

### 3. ТОПОГРАФО – ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ

З метою визначення площі земельної ділянки, що відводиться, внесення інформації про межі ділянки в базу даних автоматизованої системи державного кадастру, в \_\_\_\_\_ року виконані роботи по визначенню координат точок повороту меж земельної ділянки та кадастрову зйомку земельної ділянки полярним методом з точок теодолітного ходу з використанням електронного тахеометра. В якості вихідних при визначенні координат точок теодолітного ходу використані пункти полігонометрії 1-го розряду, визначення координат яких виконано в 19 \_\_\_\_ р. Куті в теодолітному ході виміряні одним прийомом електронним тахеометром 3Т-А5 ліній – двома прийомами. Точки теодолітного ходу та меж ділянки закриті металевими кілками.

Кутова нег яка в ході не перевищувала гранично – допустимой, яка обчислювалась по формулі:

$$F_{\text{дом}} = \sum_{i=1}^n \frac{a_i^2}{n}, \text{ де}$$

n – число кутів в ході.

Журнали вимірювання кутів та ліній, матеріали камеральної обробки зберігаються в архіві.

По результатах зйомки розроблений план (проект) відведення земельної ділянки в оренду під будівництво (розміщення)

\_\_\_\_\_ (назва об'єкту) \_\_\_\_\_ (назва замовника)  
визначення координат, вершин меж земельної ділянки і зйомка угідь виконані в \_\_\_\_\_ системі координат, прийнятій для \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту)

Обчислення координат, площі земельної ділянки, довжини ліній, румбів та площ угідь виконано автоматизовано системою „Лінеат – ерор” на персональному комп'ютері УМВ РС/АТ.

Складання кадастрового плану виконано на персональному комп'ютері УМВ РС/АТ з використанням програми „DIGITALS”.

В результаті виконаних робіт виготовлено кадастровий план земельної ділянки і встановлено її площу, а також площа угідь на ділянці. Загальна площа земельної ділянки, обчислена по координатах точок повороту, складала \_\_\_\_\_ га.

Розшифровка земель по угіддях приведена в експлікації на кадастровому плані. Присвоєний кадастровий номер ділянки \_\_\_\_\_.

Підказаними номерами інформація про земельну ділянку внесена в автоматизовану систему державного земельного кадастру.



Матеріали погодження місця розташування об'єкта складаються із:

1. Копіювання юридичної особи, в якому зазначається (згідно п.3 „Порядку вибору земельної ділянки“):

- обтурування необхідності відведення земельної ділянки;
  - бажане місце розташування об'єкта із зазначенням ділянки на відповідному планово - картографічному матеріалі (двп.4)
  - умови надання (викупу) земельної ділянки (в оренду, власність, постійне користування, термін оренди та ін.) ;
- До клопотання додаються:
- копія установа документа;
  - копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
  - копії типових проектів будівництва або проектів повторного застосування (в разі наявності);
  - містобудівне обґрунтування розташування об'єкта на території кварталу існуючої забудови (перспективні пропозиції, ескіз);

- інші проекти матеріали щодо умов забудови земельної ділянки.

2.Акт вибору земельної ділянки, який підписується комітетом, що складається із:

- заступника голови відповідної ради, або заступника голови місцевої державної адміністрації (голова комісії);
- представника районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів;
- представника природоохоронного органу;
- представника санітарно – епідеміологічної служби;
- представника органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини;

До роботи в комісії залучаються власники та користувачі земельних ділянок, що пропонується до вибору, представник замовника. Рекомендуються здійснювати роботу комісії на постійно діючій основі.

Акт вибору оформлюється відповідно до „Порядку вибору земельної ділянок для розміщення об'єктів“, затвердженого постановою КМУ від 31.03.2004 № 427.

3. Письмові висновки:

- районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів;
  - природоохоронних органів;
  - санітарно – епідеміологічних органів;
  - органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини;
  - районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів;
4. Викопіювання з генерального плану та іншої містобудівної документації населеного пункту (або із жемлепорядних планів) із зазначенням складу угідь ділянки, що вилучається, погоджене з представником ради, начальником районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів та замовником.

**Зразок клопотання про погодження місця розташування об'єкта**

Бланк юридичної особи

\_\_\_\_\_ сільському  
(селищному, міському) голові

**Клопотання**

Прошу погодити місце розташування \_\_\_\_\_,  
(назва об'єкту)  
на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га, по вул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
у \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту) \_\_\_\_\_ (назва ради)  
із земель \_\_\_\_\_, а також надати дозвіл на розробку проекту  
відведення земельної ділянки.

**Додаток:**

1. Свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності.
2. Копія статуту.
3. Викопіювання із генерального плану або іншої містобудівної (землепорядної) документації населеного пункту із зазначенням бажаного місця розташування об'єкта.
4. Містобудівне обґрунтування розташування об'єкта (передпроектні пропозиції, ескізи).

Посада:

Підпис

П.І.Б.



Викопіювання з плану села (селища, міста)

15

Викопіювання з генплану

назва населеного пункту \_\_\_\_\_ району

М 1:500

Земельна ділянка \_\_\_\_\_ га , що  
планується до відведення для  
будівництва (розміщення)

назва об'єкту \_\_\_\_\_

ПОГОДЖЕНО:

Голова або представник сільської  
(селищної, міської) ради

\_\_\_\_\_

Головний архітектор району (міста)

\_\_\_\_\_

Представник заявника

\_\_\_\_\_

16

**Ескізний проект**

**ПРАВОУСТАНОВЛЮЮЧІ ДОКУМЕНТИ  
ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ**

Статут підприємства

19

Свідоцтво про державну реєстрацію підприємства  
(або свідоцтво про реєстрацію суб'єкта  
підприємницької діяльності)

20

**Акт  
вибору земельної ділянки**

с. (с/мт, м.) \_\_\_\_\_ „\_\_\_” \_\_\_\_\_ 200\_\_ року

Комісією, створеною розпорядженням голови \_\_\_\_\_ райдержадміністрації від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ в складі:  
 \_\_\_\_\_ - заступник голови райдержадміністрації, голова комісії;

**Члени комісії:**

- \_\_\_\_\_ сільський (селищний, міський) голова, (або його заступник) відповідної місцевої ради
- \_\_\_\_\_ - начальник районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів
- \_\_\_\_\_ - представник природоохоронного органу
- \_\_\_\_\_ - головний державний санітарний лікар району (міста)
- \_\_\_\_\_ - головний архітектор району (міста)
- \_\_\_\_\_ - представник органу охорони культурної спадщини

**а також представники:**

- \_\_\_\_\_ - землекористувача, із земель якого вилучається земельна ділянка
- \_\_\_\_\_ - представник заявника

проведено обстеження земельної ділянки, переданої для будівництва (розміщення) \_\_\_\_\_ із земель \_\_\_\_\_ (назва об'єкту)

\_\_\_\_\_ для надання в оренду \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи) \_\_\_\_\_ (назва землекористувача)

Комісією встановлено, що земельна ділянка орієнтовною площею \_\_\_\_\_ га, знаходиться по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту) \_\_\_\_\_ (назва ради)

має форму прямокутника (многокутника), та межує:

з північної сторони з \_\_\_\_\_  
 зі східної сторони з \_\_\_\_\_  
 з південної сторони з \_\_\_\_\_  
 з західної сторони з \_\_\_\_\_

Рельєф ділянки спокійний (з ухилом на \_\_\_\_\_), ділянка вільна від забудови, зелених насаджень. Інженерні комунікації через ділянку не проходять (або інше).

Склад угідь: \_\_\_\_\_  
 Орієнтована сума збитків, які підлягають відшкодуванню власнику землі чи землекористувачу, складає \_\_\_\_\_ грн.

Орієнтовна сума витрат сільськогосподарського або лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням земель складає \_\_\_\_\_ грн.

Негативного впливу на навколишнє природне середовище будівництво об'єкта не чинить.

Проектом будівництва об'єкта передбачити виконання умов відведення земельної ділянки, зазначених у висновках служб про погодження місця розташування об'єкта, а також проведення робіт по зняттю та перенесенню родючого шару ґрунту перед початком будівництва.

**Висновок комісії:**

Комісія вважає за можливе відведення в оренду \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи) земельної ділянки орієнтованою площею \_\_\_\_\_ га із земель \_\_\_\_\_ (назва землекористувача) по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту) під будівництво \_\_\_\_\_ (назва об'єкту)

Додаток: план земельної ділянки, з нанесенням варіантів розміщення об'єкту.

Підписи: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**План земельної ділянки з нанесенням варіантів розміщення об'єкту  
(додаток до акту вибору земельної ділянки)**

23

**Зразок висновку про погодження місця розташування  
Бланк відділу (управління) містобудування та архітектури**

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ сільська (селищна, міська) рада

**Висновок  
про погодження місця розташування об'єкту**

Відділ (управління) містобудування та архітектури, розглянувши  
матеріали погодження місця розташування \_\_\_\_\_  
(назва об'єкту)

\_\_\_\_\_ на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га, яка  
(назва юридичної особи)

знаходиться по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_  
(назва населеного пункту) (назва ради)

вважає можливим погодити його з врахуванням наступних обмежень, обтяжень  
містобудівного характеру:

- 1.
- 2.
- 3.

Начальник відділу (управління) \_\_\_\_\_

24

**Зразок висновку про погодження місця розташування**  
На бланку райсанепідемстанції

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ сільська (селищна, міська) рада

**Висновок**  
**про погодження місця розташування об'єкту**

Розглянувши матеріали погодження місця розташування \_\_\_\_\_,  
(назва об'єкту)  
на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га, яка знаходиться по вул. \_\_\_\_\_  
у \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту) \_\_\_\_\_ (назва ради), вважаю можливим погодити  
місце розташування згаданого об'єкту \_\_\_\_\_  
(назва юридичної особи - замовника)

з врахуванням наступних обмежень, обтяжень:

- 1.
- 2.
- 3.

Головний санітарний лікар \_\_\_\_\_

**Зразок висновку про погодження місця розташування**  
На бланку природоохоронного органу

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ сільська (селищна, міська) рада

**Висновок**  
**про погодження місця розташування об'єкту**

Державне управління екології та природних ресурсів Херсонської області розглянувши матеріали погодження місця розташування \_\_\_\_\_,  
(назва об'єкту, що передбачається для будівництва)  
на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га, яка знаходиться по вул. \_\_\_\_\_  
у \_\_\_\_\_ (назва населеного пункту) \_\_\_\_\_ (назва ради), вважає можливим погодити  
місце розташування згаданого об'єкту \_\_\_\_\_.  
(назва юридичної особи - замовника)

Земельна ділянка розміщена в зоні: охоронної, санітарно-захисної, рекреаційній, житловій, виробничій \_\_\_\_\_  
необхідні вказати

і повинна використовуватись за умовами:

- 1.
- 2.
- 3.

Начальник управління \_\_\_\_\_

**Зразок висновку про погодження місця розташування**

**Державний Комітет України по земельних ресурсах**  
\_\_\_\_\_ **відділ (управління) земельних ресурсів**

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ сільська (селищна, міська) рада

**Висновок**  
**про погодження місця розташування об'єкту**

Відділ (управління) земельних ресурсів, розглянувши матеріали погодження місця розташування \_\_\_\_\_,  
(назва об'єкту, що передбачається для будівництва)  
на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га, в т.ч. угідь \_\_\_\_\_  
(розшифровка по угіддях)  
яка знаходиться по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_  
(назва населеного пункту) (назва ради)  
вважає можливим погодити місце розташування згаданого об'єкту  
\_\_\_\_\_ з врахуванням наступних обмежень,  
(назва юридичної особи - замовника)

обтяжень:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Начальник відділу (управління) \_\_\_\_\_

**Зразок клопотання про надання висновку щодо умов відведення земельної ділянки**

на бланку юридичної особи

Начальнику \_\_\_\_\_  
відділу (управління) земельних  
ресурсів

**Клопотання**

Прошу надати висновок щодо умов відведення земельної ділянки під  
будівництво (розміщення) \_\_\_\_\_  
назва об'єкту  
розташованої за адресою: \_\_\_\_\_  
повна адреса

Керівник юридичної особи \_\_\_\_\_

**Зразок висновку щодо умов виведення земельної ділянки**

На бланку районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів

**ВИСНОВОК**

\_\_\_\_\_ районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів щодо умов виведення (вилучення) земельної ділянки

Розглянувши клопотання \_\_\_\_\_ назва юридичної особи  
\_\_\_\_\_ відділу (управління) земельних ресурсів вважає за можливе виведення земельної ділянки \_\_\_\_\_ назва юридичної особи з врахуванням наступних умов:

1. Площа земельної ділянки, що планується до виведення, складає \_\_\_\_ га.

Ділянка розташована за адресою \_\_\_\_\_ адреса

2. За даними земельно-кадастрової документації земельна ділянка відноситься до категорії землі \_\_\_\_\_ (ст. 19 ЗКУ), склад угідь \_\_\_\_\_ (ст. 22 ЗКУ).

3. Землевласником (землекористувачем) ділянки, яка вилучається для надання \_\_\_\_\_ назва юридичної особи, згідно з правостановлюючими

документами є \_\_\_\_\_ назва юридичної особи, або рад.

4. Земельна ділянка надляється в оренду (постійне користування, у власність шляхом викупу).

5. Проект землеустрою щодо виведення земельної ділянки розробити після затвердження \_\_\_\_\_ назва юридичної особи радою матеріалів погодження

29

місця розташування об'єкта та подання замовником генплану об'єкту, погодженого органом архітектури.

6. Проектом землеустрою врахувати обмеження, обмеження (сервітути) містобудівного і іншого характеру згідно з висновками відповідних служб.

7. При виведенні земельної ділянки врахувати відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (п. 36 ЗКУ).

8. Проект землеустрою щодо виведення земельної ділянки необхідно заковити в землепорядній організації, яка має відповідну ліцензію.

Начальник відділу (управління) \_\_\_\_\_



## Зразок рішення про погодження місця розташування об'єкту

### Рішення

Про погодження місця розташування об'єкту та надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки

Розглянувши клопотання \_\_\_\_\_,  
(назва юридичної особи)

матеріали погодження місця розташування об'єкту, керуючись ст. 123,124,149,151 Земельного кодексу України „Про місцеве самоврядування в Україні” \_\_\_\_\_ сільська (селищна, міська) рада

### ВИРШИЛА:

1. Погодити \_\_\_\_\_ місце розташування \_\_\_\_\_  
назва юридичної особи (назва об'єкту)  
на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га із земель \_\_\_\_\_  
назва землекористувача  
по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_.  
назва вулиці назва населеного пункту
2. Дозволити \_\_\_\_\_ розробку проекту відведення  
назва юридичної особи  
земельної ділянки, зазначеній у п. 1 даного рішення.
3. Строк дії рішення 1 рік.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань регулювання земельних відносин (\_\_\_\_\_).  
Прізвище, ініціали голови комісії

Сільський голова \_\_\_\_\_  
(селищний, міський) голова \_\_\_\_\_

## МАТЕРІАЛИ ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### Зразок клопотання Про надання земельної ділянки

Банк юридичної особи \_\_\_\_\_ сільському \_\_\_\_\_  
(селищному, міському) голові

#### Клопотання

На підставі рішення від "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ р. № \_\_\_\_\_ про  
погодження місця розташування \_\_\_\_\_ (назва об'єкту)  
та надання дозволу на розробку проекту відведення \_\_\_\_\_ (назва об'єкту)  
прошу затвердити вказаний проект землеустрою щодо відведення земельної  
ділянки площею \_\_\_\_\_ га, із земель \_\_\_\_\_

за адресою \_\_\_\_\_  
та відвести її в оренду на \_\_\_\_\_ років.

Долгощук:

1. Матеріали погодження місця розташування \_\_\_\_\_ (назва об'єкту)
2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (справа на \_\_\_\_\_ арк.)
3. Висновок державної землепорядної експертизи (на 1 арк.)

Керівник юридичної особи \_\_\_\_\_

33

Зразок висновку про погодження проекту відведення земельної ділянки  
органом земельних ресурсів

Державний Комітет України по земельних ресурсах  
\_\_\_\_\_ відділ (управління) земельних ресурсів

№ \_\_\_\_\_ (листа)

#### Висновок

про погодження проекту землеустрою  
щодо відведення земельної ділянки

Розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

\_\_\_\_\_ (назва юридичної особи), відділ (управління) погоджує його та вважає за  
можливе відвести \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи (земельника)) в оренду (постійне

користування, власність) земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га,

в т.ч. \_\_\_\_\_ га,

із земель \_\_\_\_\_ (розшифровка угідь) \_\_\_\_\_ (назва землекористувача)

за адресою \_\_\_\_\_ (назва та/або адреси)

для будівництва (розміщення) \_\_\_\_\_ (назва цільового використання)

Кадastroвий номер ділянки \_\_\_\_\_

Земельна ділянка має (не має) обмеження, обтяження такого характеру:

Перелік обмежень, обтяжень:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Начальник відділу (управління)  
земельних ресурсів \_\_\_\_\_

34

**Зразок висновку про погодження проекту відведення земельної ділянки  
органом архітектури**

\_\_\_\_\_ відділ (управління) містобудування та архітектури

№ \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ 200\_\_ р.

**Висновок**

про погодження проекту землеустрою  
щодо відведення земельної ділянки

Розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

\_\_\_\_\_ відділ (управління) погоджує його та вважає за можливе  
назва юридичної особи

відвести \_\_\_\_\_ в оренду земельну ділянку площею

\_\_\_\_\_ га за адресою \_\_\_\_\_ для \_\_\_\_\_  
назва юридичної особи

земельна ділянка має (не має) обмеження містобудівного характеру.

Перелік обмежень:

- 1.
- 2.
- 3.

Начальник відділу (управління) \_\_\_\_\_

35

**Зразок висновку про погодження проекту відведення земельної ділянки**

На бланку природоохоронного органу

№ \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ 200\_\_ р.

**Висновок**

про погодження проекту землеустрою  
щодо відведення земельної ділянки

Розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

\_\_\_\_\_ державне управління екології та природних ресурсів  
назва юридичної особи

Херсонської області погоджує його та вважає за можливе відвести  
\_\_\_\_\_ га

\_\_\_\_\_ в оренду земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га  
назва юридичної особи

за адресою \_\_\_\_\_ для будівництва (розміщення)  
\_\_\_\_\_

назва цільового призначення

Земельна ділянка має (не має) обмеження такого характеру.

Перелік обмежень:

- 1.
- 2.
- 3.

Начальник управління \_\_\_\_\_

36

**Зразок висновку про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки**

На бланку райсанепідемстанції

№ \_\_\_\_\_ 200\_\_р.  
дата

**Висновок**

про погодження проекту землеустрою  
щодо відведення земельної ділянки

Розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

\_\_\_\_\_ погоджую його та вважаю за можливе відвести  
(назва юридичної особи)

\_\_\_\_\_ в оренду (постійне користування, власність)  
(назва юридичної особи)

земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га, із земель \_\_\_\_\_,  
(назва землекористувача)

за адресою \_\_\_\_\_  
повна назва адреси

для будівництва (розміщення) \_\_\_\_\_,  
(назва цільового використання)

Земельна ділянка має (не має) обмеження, обтяження такого характеру:  
перелік обмежень, обтяжень.

Головний санітарний лікар \_\_\_\_\_

**План відведення земельної ділянки**

**Генеральний план об'єкту**

39

**Кадастровий план земельної ділянки**

40

**План зовнішніх меж земельної ділянки**

**Акт встановлення меж земельної ділянки**  
*(Погоджується суміжними землекористувачами)*

**Акт прийому-передачі земельної ділянки**

43

**План-схема прив'язок меж земельної ділянки до існуючих  
твердих точок на місцевості**

44

**План меж зон обмежень та сервітутів в користуванні  
земельною ділянкою**

**Договір на встановлення земельного сервітуту**



**Зразок рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в оренду (власність)**

#### Рішення

Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду та надання земельної ділянки в оренду

Розглянувши клопотання \_\_\_\_\_, назва юридичної особи  
проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, керуючись ст. 12, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, ст. 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, \_\_\_\_\_ сільська (селищна, міська) рада

#### ВИРІШЕННЯ:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки \_\_\_\_\_, назва юридичної особи для \_\_\_\_\_, вид цільового використання  
2. Виділити із земель, наданих \_\_\_\_\_, назва землекористувача  
земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га по вул. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ та надати її в оренду \_\_\_\_\_, назва юридичної особи строком на \_\_\_\_\_ років  
під будівництво (розміщення) \_\_\_\_\_, назва об'єкту  
3. *В разі відведення із земель сільської (селищної, міської) ради*  
Надати строком на \_\_\_\_\_ років \_\_\_\_\_, назва юридичної особи  
земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га із земель \_\_\_\_\_ ради  
по вул. \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_, назва населеного пункту  
3. Зобов'язати \_\_\_\_\_, назва юридичної особи в місцевий термін оформити у визначеному порядку договір оренди земельної ділянки.  
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань регулювання земельних відносин.  
Сільській (селищній, міській) голова \_\_\_\_\_

47

48

**Схема визначення координат вершин  
земельної ділянки**

**Каталог координат**  
земельної ділянки, яка планується для відведення  
під будівництво (розміщення) \_\_\_\_\_  
назва об'єкту \_\_\_\_\_ назва юридичної особи \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_ району Херсонської області  
назва населеного пункту \_\_\_\_\_

№ точки	D кути	L лінії	x	y
1	184-25-16	33.10	667.00	702.55
2	173-35-06	33.15	667.06	703.70
3	173-35-18	39.15	661.09	704.37
4	169-55-50	39.60	661.01	706.92
5	170-33-02	41.6	658.97	706.83
6	174-01-20	41.15	659.07	704.28
7	175-05-06	43.15	657.01	703.70
8	183-02-10	43.05	657.01	697.22

S (площа) = \_\_\_\_\_ га

P (периметр) = \_\_\_\_\_ м

Виконав інженер-геодезист \_\_\_\_\_

Головний інженер \_\_\_\_\_

**ДОГОВІР**  
**про розроблення проекту землеустрою щодо відведення**  
**земельної ділянки**

\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ Р.

Замовник (повноважена ним особа) \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові)

\_\_\_\_\_  
по багатовику фізичної особи, підприємства юридичної особи)

з одного боку, та виконавець \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові)

\_\_\_\_\_  
фізичної особи, підприємства юридичної особи)

з другого,  
уклади цей договір про нижченаведене:

**1. Предмет договору**

- 1.1. Виконавець зобов'язується виконати з дотриманням вимог законодавства, проектно-вишукувальні роботи (далі - роботи) з розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (далі - проект), а замовник - прийняти та оплатити виконані роботи.
- 1.2. Технічні, економічні та інші вимоги до проекту викладені у завданні на виконання робіт, що є невід'ємною частиною договору (додаток 1).
- 1.3. Етапи та строки виконання робіт визначаються погодженим сторонами календарним планом виконання робіт (додаток 2).
- 1.4. Отриманий внаслідок виконання цього договору проект є власністю замовника.

**2. Вартість робіт і порозрядні обчислення**

2.1. Загальна вартість робіт за цим договором становить \_\_\_\_\_ гривень, у тому числі ПДВ \_\_\_\_\_ гривень.  
(сума цифрами і словами) (сума цифрами і словами)

Загальна вартість робіт визначається згідно з протоколом погодження договору<sup>1</sup> ціни на виконання робіт (додаток 3), що складається на підставі погодженого сторонами кошторису на виконання робіт (додаток 4).

2.2. Замовник у \_\_\_\_\_ денний строк починаючи з дня підписання договору зобов'язується здійснити авансовий платіж виконавцю у розмірі \_\_\_\_\_ гривень.  
(сума цифрами і словами)

**ДОДАТКИ**



2.3. Замовник проєктом \_\_\_\_\_ банківських ліній з дня отримання ним проєкту та підписання акта приймання-середньої робіт зобов'язується здійснити повну оплату виконавцю робіт згідно з пунктом 2.1 договору.

### 3. Порядок приймання і передачі робіт

3.1. Приймання виконавцем робіт за цим договором оформляється актом приймання-передачі робіт (далі – акт).

3.2. Замовник зобов'язаний підписати акт проїздом \_\_\_\_\_ банківських ліній, що одержання проєкту.

3.3. У разі відмови від підписання акта замовник складає проїздом \_\_\_\_\_ дав з моменту отримання акта і проєкту мотивований проїздом розбіжностей.

### 4. Строк виконання робіт

4.1. Початок робіт – \_\_\_\_\_ 200\_\_ року, їх закінчення – \_\_\_\_\_ 200\_\_ року.

4.2. Виконавець має право виконати роботи достроково. Оплата у цьому разі проводиться у погоджений сторонами строк.

### 5. Відповідальність сторін

5.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством та цим договором.

5.2. За порушення строків, визначених календарним планом виконання робіт, або за несвоєчасну оплату виконаних робіт виконавець/замовник сплачує \_\_\_\_\_

5.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що не порушення сталося не з її вини.

### 6. Припинення дії договору

6.1. Умовами припинення (розірвання) договору є: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 7. Порядок вирішення спорів

7.1. Усі спори, пов'язані з виконанням цього договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками сторін.

53

У разі недовільнення згоди спір вирішується в судовому порядку відповідно до законодавства.

### 8. Конфідентіальність договору

8.1. Замовник, отримавши від виконавця у процесі виконання робіт відомості, документи, креслення, плани, особі та інші матеріали, у будь-якій формі, що розкриває суть комерційної, соціальної, комерційної, діяльницької, державної чи технічної ідей або розробки, не має права передавати їх або розголошувати без згоди виконавця третім особам.

### 9. Строк дії договору та інші умови

9.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання сторонами передбачених ним зобов'язань.

9.2. Зміни у договір можуть бути внесені за взаємною згодою сторін, що оформляється додатковою угодою до цього договору.

9.3. Зміни і доповнення, додаткові угоди до цього договору укладаються у письмовій формі та підписуються сторонами або уповноваженими на те їх представниками і є його невід'ємними частинами.

9.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов договору і не врегульовані ним, регламентуються згідно із законодавством.

9.5. Договір складено у \_\_\_\_\_ приписаних, кожен з яких має однакову юридичну силу.

### 10. Додаткові умови

(заповнюється у разі необхідності)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

54

### Реквізити сторін

#### Замовник

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, паспортні дані (серія, номер, ким і коли видадані), місце проживання юридичної особи, що діє на підставі підприємства юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, ким і коли затверджено), адреса місця проживання юридичної особи, що діє на підставі підприємства юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, ким і коли затверджено), номер і місце реєстрації та банківський рахунок)

Місце проживання фізичної особи, місце знаходження юридичної особи

(назва, область, район, місто, село, вулиця, номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер (фізичної особи)

Ідентифікаційний код (юридичної особи)

#### Замовник

МП

#### Виконавець

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, паспортні дані (серія, номер, ким і коли видадані), місце проживання юридичної особи, що діє на підставі підприємства юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, ким і коли затверджено), номер і місце реєстрації та банківський рахунок)

Місце проживання фізичної особи, місце знаходження юридичної особи

(назва, область, район, місто, село, вулиця, номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер (фізичної особи)

Ідентифікаційний код (юридичної особи)

#### Підпис сторін

#### Виконавець

МП

#### Зразок

#### ЗАТВЕРДЖЕНО

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, місце проживання юридичної особи, що діє на підставі підприємства юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, ким і коли затверджено), номер і місце реєстрації та банківський рахунок)

МП

200 р.

### ЗАВДАННЯ на виконання робіт

Виконувана робота \_\_\_\_\_

Щодо виконання роботи є \_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, місце проживання юридичної особи, що діє на підставі підприємства юридичної особи, що діє на підставі установчого документа (назва, ким і коли затверджено), номер і місце реєстрації та банківський рахунок)

від \_\_\_\_\_ 200 р. N \_\_\_\_\_

Характеристика об'єкта:

1) місце розташування \_\_\_\_\_

2) форма власності \_\_\_\_\_

(серія, номер, ким і коли затверджено)

3) цільове призначення \_\_\_\_\_

Включні дані:

1) матеріали вибору місця розташування об'єкта;

2) розмір земельної ділянки \_\_\_\_\_ гектарів (ка. метрів);



Зразок

Додаток 3  
до Типового договору

**ПРОТОКОЛ**  
пояснення договірної ціни на виконання робіт

Виконавець \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,  
назва/сфера діяльності юридичної особи)

Замовник \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,  
назва/сфера діяльності юридичної особи)

засвідчують, що сторонами досягнуто згоди про розмір договірної ціни в сумі \_\_\_\_\_ гривень, у тому числі ПДВ \_\_\_\_\_ гривень.  
(цифрами і словами) (цифрами і словами)

Цей Протокол є підставою для взаємних розрахунків між виконавцем та замовником.

Виконавець

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я та по батькові)  
фізичної особи, навісменування  
юридичної особи  
(посада)  
\_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (підпис та прізвище)

МП \_\_\_\_\_ 200\_\_ р. \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_ 200\_\_ р. \_\_\_\_\_

Зразок

Додаток 4  
до Типового договору

**КОШТОРИС N \_\_\_\_\_**  
на виконання робіт

Найменування робіт \_\_\_\_\_

Виконавець \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,  
назва/сфера діяльності юридичної особи)

Замовник \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,  
назва/сфера діяльності юридичної особи)

N п/п	Види робіт	Номери частин, глав, таблиць, параграфів і пунктів, вказівок до розділу або глави відповідного збірника цін	Розрахунок вартості робіт	Вартість робіт, гривень

Усього за кошторисом \_\_\_\_\_ (сума словами) \_\_\_\_\_ гривень

Виконавець \_\_\_\_\_ (посада) \_\_\_\_\_ (підпис та прізвище)

Кошторис склав \_\_\_\_\_ (посада) \_\_\_\_\_ (підпис та прізвище)

МП \_\_\_\_\_ 200\_\_ р. \_\_\_\_\_





## ЗМІСТ

<b>ВСТУПНЕ СЛОВО</b> .....	3
<b>СЛОВНИК ТЕРМІНІВ</b> .....	4
<b>Розділ 1. ПОВНОВАЖЕННЯ МІСЦЕВОЇ РАДИ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.</b> .....	6
<b>Розділ 2. РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.</b> .....	13
<b>Розділ 3. СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ</b> .....	18
<b>Розділ 4. КОМПЕТЕНЦІЯ РАДИ ПРИ РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН</b> .....	22
<b>Розділ 5. НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ</b> .....	27
<b>Розділ 6. ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ</b> .....	51
<b>Розділ 7. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ У ВЛАСНІСТЬ</b> .....	61
<b>Розділ 8. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.</b> .....	71
<b>Розділ 9. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ</b> .....	78
<b>Розділ 10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА САМОВІЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.</b> .....	84
<b>ДОДАТКИ</b> .....	88
<b>Додаток 1. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ.</b> .....	88
<b>Додаток 2. ДОГОВІР СЕРВІТУТНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ</b> .....	90
<b>Додаток 3. ЗВІТ ПОСТІЙНОЇ КОМІСІЇ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН</b> .....	98
<b>Додаток 4. РІШЕННЯ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ</b> .....	103
<b>Додаток 5. ЗРАЗОК ЕТАЛОНУ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДІВНИЦТВО (РОЗМІЩЕННЯ) БУДЬ-ЯКОГО ОБ'ЄКТУ.</b> .....	106

