

Дата надходження	ПІБ запитувача	Назва інституту громадянського суспільства	Область	Проблемне питання
05.05.2020 15:13	Галина Кравчинюк	Великогаївська ОТГ	Тернопільська	<p>1. В процесі проведення звірки з ДФС області щодо достовірності нарахувань орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського та іншого призначення, сільська рада замовила нормативну грошову оцінку на 70 ділянок. Суттєва різниця в сторону зменшення грошової оцінки в громаді стосується земель сільськогосподарського призначення (в тому числі і під господарськими будівлями і дворами), які розташовані за межами населених пунктів громади. Для прикладу, земельна ділянка для іншого сільськогосподарського призначення передана в оренду «Птахофабрика Тернопільська» площею 6,0845 га, кадастровий номер 6125282400:01:001:0654. Нормативна грошова оцінка у 2016 році складала 4 506 785,29 грн. Нормативна грошова оцінка станом на сьогодні складає 164 702,61 грн. Оскільки в кожному селі є землі під господарськими дворами або просто сільськогосподарські угіддя, які обробляють фермери, така ситуація з новою грошовою оцінкою спричинить зменшення надходження коштів до місцевого бюджету. Чи є можливість зробити перерахунок грошової оцінки по таких земельних ділянках? Чи є можливість зобов'язати орендарів змінити цільове призначення земельних ділянок під промисловість, бо більшість земель фактично так використовується? Великогаївська сільська рада розробляє генплани на всі населені пункти громади і має намір ввести всі земельні ділянки в межі сіл. Чи вплине на грошову оцінку внесення земель с/г призначення в межі населеного пункту?</p> <p>2. Рішенням сесії 1996 року жителям села виділено земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. В рішенні прописана загальна площа, а у додатку до рішення прописано прізвища жителів без площ земельних ділянок. Самі площі зазначені у зошиті землевпорядника. Відповідно, земельний масив на якому виділено земельні ділянки розташований за межами населеного пункту і відноситься до земель резервного фонду. Відповідно до записів в земельно-кадастровій книзі за громадянами обліковано по кілька земельних ділянок різною площею для ведення особистого селянського господарства, на які відсутні у архіві рішення сесії. Більшість жителів старшого віку городи не обробляє, дали фермерам в користування, є такі що померли і городи просто так обробляють місцеві жителі які мають техніку. На підставі якої документації (проекту землеустрою, технічної документації) має передаватися у власність земельна ділянка для ведення особистого господарства, скільки земельних ділянок, може отримати громадянин враховуючи відсутність рішення але наявність запису в земельно-кадастровій книзі? Чи мають переваги спадкоємці померлих користувачів земельних ділянок, якщо знову ж таки відсутні правостановлюючі документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою? Дякую.</p>

ВІДПОВІДЬ: 1. Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. №831 (із змінами) (далі – Методика) та з врахуванням постанови Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2018 р. №105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту визначається згідно нормативу капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропродовольчих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів станом на 1 січня 2018 року.

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 року №262 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31.05.2017 р. за №697/30547 місце розташування (в межах чи за межами населеного пункту) не вплине на значення нормативної грошової оцінки, оскільки норматив капіталізованого рентного доходу 1 га несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення для Тернопільської області, згідно додатка до Методики та з урахуванням коефіцієнту індексації для земель несільськогосподарського призначення - 1,06 (лист Держгеокадастру «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель» від 12.01.2017 за №22-28-0.22-443/2-17) становить 27069,37 грн.

На сьогоднішній день підготовлений проект нової Методики нормативної грошової оцінки земель. Це буде одна методика, що об'єднає всі землі в межах умовно ОТГ. Ознайомитись з даним проектом можна за посиланням: <https://land.gov.ua/info/155630>.

ВІДПОВІДЬ: 2. Відповідно до частини 7 статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених [статтею 121](#) Земельного кодексу України (далі – Кодекс) для ведення особистого селянського господарства. Додатково, варто врахувати, що Земельним кодексом України, чинним у 1996 році, зокрема статтями 6, 56 визначався розмір земельних ділянок безоплатної передачі та користування громадянам для цільового призначення «ведення особистого підсобного господарства».

Проте варто врахувати, що положеннями частини четвертої статті 116 Кодексу, встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному

виду використання. Також, згідно частини першої статті 81 Кодексу, громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

У відповідності до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин входить до виключної компетенції органів місцевого самоврядування та вирішуються на пленарному засіданні відповідного органу місцевого самоврядування. Законом України «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування», який діяв на дату прийняття рішення Великогаївської Ради народних депутатів про виділення мешканцям села в користування земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства (1996 рік) встановлювалось, що виключно на пленарних засіданнях Ради народних депутатів вирішувалися, серед іншого, питання регулювання земельних відносин відповідно до законодавства (пункт 17 частини другої статті 19).

Окрім того, обидва закони, якими визначено систему та гарантії місцевого самоврядування, містять вимоги до нормативних та інших актів, які приймаються органом місцевого самоврядування. Зокрема, статтею 22 Закону України «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування» та статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень (компетенції) приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

Тобто, для реалізації свої прав на землю громадянам необхідно мати рішення відповідного органу місцевого самоврядування, яким підтверджено набуття права користування земельними ділянками та забезпечити виготовлення документації із землеустрою, передбаченої пунктом «і» частини другої статті 25 Закону України «Про землеустрій» - технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У разі відсутності такого рішення громадяни та їх спадкоємці можуть реалізувати свої права на землю шляхом безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності, розробивши документацію із землеустрою, передбачену пунктом «г» частини другої статті 25 Закону України «Про землеустрій» - проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок.