

1 ПИТАННЯ: Видача витягів з ДЗК на земельні ділянки, інформація в НКС, про які є неповною або невірною, уповноваженими особами ОМС, які мають доступ до ДЗК, давши можливість їм вносити зміни до вже зареєстрованих земельних ділянок на підставі правовстановлюючих документів.

ВІДПОВІДЬ: Згідно з частинами третьою та п'ятою статті 5 Закону України «Про Державний земельний кадастр» порядок ведення Державного земельного кадастру визначається Кабінетом Міністрів України відповідно до вимог цього Закону.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями здійснюється виключно на підставі та відповідно до цього Закону. Забороняється вимагати для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та користування такими відомостями надання документів та здійснення дій, прямо не передбачених цим Законом.

Відповідно до вимог частини четвертої статті 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Державний кадастровий реєстратор, зокрема: формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг; здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні; здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі.

Виправлення технічних помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру здійснюється у порядку визначеному статтею 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та пунктів 138–161 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

2 ПИТАННЯ: Видача достовірної інформації чи довідок щодо наявності земель, здійснюється управліннями архітектури, будівництва та земельних питань, які взагалі не володіють даними про наявність у власності громадян земельних ділянок. Пропонуємо передати видачу такої інформації у відділи ЦНАП чи реєстрації речових прав на нерухоме майно, які повинні мати доступ і до тих прав на земельні ділянки, що були зареєстровані до 01.01.2013 року (створити єдину реєстраційну базу прав на земельні ділянки до і після 01.01.2013 року).

ВІДПОВІДЬ: Відповідно до статей 125 та 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно з пунктами 1 та 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Відповідно до пунктів 3 та 9<sup>1</sup> частини першої статті 7 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Міністерство юстиції України забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є

його держателем та надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав.

3 ПИТАННЯ: Впровадження містобудівного кадастру (відсутність єдиних стандартів щодо програмного забезпечення ведення містобудівного кадастру на місцевому рівні з метою його інтеграції в загальнодержавну геоінформаційну систему) шляхом передбачення в Державному бюджеті відповідної субвенції на формування містобудівного кадастру на місцевому рівні із забезпеченням єдиних стандартів а також зобов'язання його ведення всіма ОМС. Неврегульованість питання обміну інформацією між містобудівним та земельним кадастром, а також порядку наповнення містобудівного кадастру відомостями про топографічну основу території міста, інженерно-геодезичних виконавчих знімань і таке інше. Пропонуємо внесення змін до законодавчих актів щодо обов'язковості проведення зазначених знімань для якісного та всебічно повного наповнення бази даних містобудівного кадастру.

ВІДПОВІДЬ: Верховною Радою України 13 квітня 2020 року прийнято Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», який набирає чинності через місяць з дня його опублікування та вводиться в дію з 01 січня 2021 року.

Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, спрямованої на забезпечення ефективного прийняття органами державної влади та органами місцевого самоврядування управлінських рішень, задоволення потреб суспільства в усіх видах географічної інформації, інтегрування у глобальну та європейську інфраструктури геопросторових даних.

Статтею 2 Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» визначено, що дія цього Закону поширюється на відносини, що виникають у зв'язку із створенням, функціонуванням та розвитком системи геопросторових даних, метаданих, геопорталів, геоінформаційних систем.

Таким чином, вказаним Законом, зокрема, передбачається сформувати сучасну систему забезпечення потреб суспільства у всіх видах географічної інформації та забезпечити міжгалузеву інтеграцію геопросторових даних та даних кадастрів.

4 ПИТАННЯ: У випадку припинення права користування на ті частини земельних ділянок, які були архівовані кадастровими реєстраторами у результаті поділу або об'єднання цих ділянок при реєстрації новостворених земельних ділянок — надати можливість державним реєстраторам бачити інформацію на такі архівовані ділянки з метою припинення прав на них.

ВІДПОВІДЬ: Відповідно до частин першої та третьої статті 33 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу, зокрема, отримання державними реєстраторами відомостей з Державного земельного кадастру про права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з Державного земельного кадастру про земельні ділянки.

Взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру здійснюється в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, спільно з Міністерством юстиції України.

5 ПИТАННЯ: З метою наповнення бюджету створити взаємодію реєстрів, якими користуються органи ДПІ, при нарахуванні податків чи орендної плати, та реєстрації прав на земельні ділянки, а також переходу права на земельні ділянки від однієї особи до іншої. Zobov'язati ДПІ нараховувати, стягувати та контролювати (відповідно до законодавства) такі податки і орендну плату з фізичних та юридичних осіб на основі правовстановлюючих документів на земельні ділянки з моменту реєстрації прав на них, незалежно від того чи подані ними (фізичними та юридичними особами) податкові декларації. Вся інформація щодо оформлення користування, власності чи припинення прав на землю надається ОСМ у повному обсязі, проте з боку ДПІ робота по обліку майже не ведеться. Нараховується плата за земельні ділянки, право на які припинено, або перейшло до іншої особи, або взагалі не нараховується незважаючи на те, що право зареєстроване у державному реєстрі прав вже після 01.01.2013 року, що є грубим порушенням законодавства та втратою до бюджету.

ВІДПОВІДЬ: Згідно з пунктом 1.1 статті 1 Податкового кодексу України Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків та зборів, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Цим Кодексом визначаються функції та правові основи діяльності контролюючих органів, визначених пунктом 41.1 статті 41 цього Кодексу, та центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику.

Пунктом 19<sup>1</sup>.1 та підпунктами 19<sup>1</sup>.1.1.7 та 19<sup>1</sup>.1.1.8 пункту 19<sup>1</sup>.1 статті 19<sup>1</sup> Податкового кодексу України встановлено, що контролюючі органи, визначені підпунктом 41.1.1 пункту 41.1 статті 41 цього Кодексу, виконують, зокрема, такі функції, крім особливостей, передбачених для державних податкових інспекцій статтею 19<sup>3</sup> цього Кодексу:

реєструють та ведуть облік платників податків, платників єдиного внеску, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням, проводять диференціацію платників податків;

забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків та платників єдиного внеску, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

6 ПИТАННЯ: Врегулювання питання надання земельних ділянок під багатоквартирними житловими будинками (власність чи постійне користування) невиконується норма передбачена ЗКУ частиною 2 ст. 42, що передбачає передачу земельних ділянок в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України у 2015 році, проте на сьогоднішній день такого порядку не існує. Також неврегульоване питання передачі земельних ділянок співласникам спільного майна багатоквартирних будинків (власність чи постійне користування) та порядок державної реєстрації співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку прав на земельні ділянки. Можливість передачі земельних ділянок під окремими квартирами, якщо це житловий будинок на дві частини з окремими входами та закріпленими (розділеними) за ними земельними ділянками (кваліфікується як квартира, але віднести до багатоквартирного будинку його неможна, так, як є лише дві квартири).

**ВІДПОВІДЬ:** Законом України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» внесено зміни до частини другої статті 42 Земельного кодексу України (далі – Кодекс), якими передбачено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до частини шостої статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» Кабінет Міністрів України зобов'язано протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом (до 1 липня 2015 року), зокрема привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

Держгеокадастром надіслано Міністерству розвитку громад та територій України пропозиції щодо порядку безоплатної передачі у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинках.

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Вимогами частини першої статті 116 Кодексу визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Кодексом або за результатами аукціону.

Відповідно до частини четвертої статті 42 Кодексу розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав здійснюється відповідно до статті 79–1 Кодексу. Зокрема, частиною другою зазначеної статті визначено, що формування земельних ділянок здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Відповідно до частини другої статті 92 Кодексу права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами та порядок передачі земельних ділянок в користування, в тому числі на умовах оренди визначено статтями 118, 123, 124 Кодексу та Законом України «Про оренду землі».

Згідно з частиною першою статті 380 Цивільного кодексу України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням

вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Відповідно до частин другої та третьої статті 89 Кодексу у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки, зокрема, співвласників жилого будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

Водночас, частиною першою статті 364 Цивільного кодексу України визначено, що співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

Слід звернути увагу, що згідно з частиною другою статті 183 Цивільного кодексу України неподільною є річ, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення.

**7 ПИТАННЯ:** Врегулювання питання надання (відведення) земельної ділянки під влаштованими нежитловими приміщеннями у багатоквартирних будинках для можливості оформлення документів на переобладнання, квартир, добудов до будинку та основне правильного оподаткування таких земельних ділянок для наповнення бюджету. Розробити порядок нарахування податку на земельні ділянки змішаного використання (розділивши житло і комерцію).

**ВІДПОВІДЬ:** Згідно зі статтею 206 Кодексу використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Плата за землю справляється відповідно до закону.

Пунктом 1.1 статті 1 Податкового кодексу України визначено, що Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Відповідно до підпункту 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Згідно з пунктом 286.6 статті 286 Податкового кодексу України за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

1) у рівних частинах - якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

2) пропорційно належній частці кожної особи - якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;

3) пропорційно належній частці кожної особи - якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

Разом з тим, згідно з частинами першою та другою статті 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови 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 Податкового кодексу України).

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначено статтею 124 Кодексу та Законом України «Про оренду землі».

8 ПИТАННЯ: Можливість здійснення самоврядного контролю у галузі земельних відносин передбачена, окрім ст. 189 ЗКУ, п."і" ст. 15 ЗУ "Про охорону навколишнього природного середовища". Порядок здійснення контрольних повноважень органами місцевого самоврядування визначається насамперед ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні". Зокрема, п."б" ч. 1 ст. 33 Закону надає виконавчим органам рад повноваження щодо здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель, за впровадженням заходів, передбачених документацією із землеустрою; ст. 48 передбачає засади діяльності тимчасових контрольних комісій ради.

Проте порядок його здійснення та реалізації ніде не прописується. Оскільки на законодавчому рівні засади здійснення самоврядного контролю визначаються лише в загальному вигляді, а органи Держгеокадастру на звернення ОМС щодо допомоги у здійсненні контролю в галузі охорони земель, лише робить відписки, просимо допомогти у вирішенні даного питання на законодавчому рівні.

Оскільки перешкодою на шляху здійснення контрольних повноважень органів місцевого самоврядування є те, що передбачене законодавством право органів місцевого самоврядування вимагати у землевласників та землекористувачів певні відомості щодо стану використання земельних ділянок (ч. 2 ст. 18 ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні", ст. 35 ЗУ "Про охорону земель" тощо) не підкріплене санкціями за ненадання інформації.

ВІДПОВІДЬ: Згідно із статтею 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Місцеві органи виконавчої влади, підприємства, установи та організації, а також громадяни несуть встановлену законом відповідальність перед органами місцевого самоврядування за заподіяну місцевому самоврядуванню шкоду їх діями або бездіяльністю, а також у результаті невиконання рішень органів та посадових осіб місцевого самоврядування, прийнятих у межах наданих їм повноважень.

Згідно із положеннями чинного земельного законодавства поряд із державним контролем за використанням та охороною земель здійснюється самоврядний контроль.

Відповідно до статті 189 Земельного кодексу України та статті 20 Закону України «Про охорону земель» самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюють сільські, селищні, міські, районні та обласні ради.

Відповідно до положень статті 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» одним з принципів, на яких здійснюється місцеве самоврядування, є судовий захист прав місцевого самоврядування.

Згідно із статтею 18<sup>1</sup> Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» орган місцевого самоврядування може бути позивачем та відповідачем у судах загальної юрисдикції, зокрема, звертатися до суду, якщо це необхідно для реалізації його повноважень і забезпечення виконання функцій місцевого самоврядування.

В свою чергу відповідно до частин першої та другої статті 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Державний контроль за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Розмір адміністративних санкцій щодо притягнення порушників до адміністративної відповідальності за вчинення порушень у сфері використання та охорони земель врегульовано Кодексом України про адміністративні правопорушення.

Таким чином, з метою здійснення державного контролю за використанням та охороною земель та вжиття відповідних заходів реагування, орган місцевого самоврядування після здійснення самоврядування контролю має право звернутися до відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади.

На разі, проектом Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (реєстр. № 2194 від 01.10.2019), який за результатами голосування на пленарному засіданні 14.11.2019 прийнято за основу, передбачено передачу функцій із розпорядження землями сільськогосподарського призначення та делегування повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель органам місцевого самоврядування.