

Щодо деяких проблемних питань із впровадження сертифікації інженерів-землевпорядників

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» внесено зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій» та «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» та запроваджено сертифікацію інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів. Зазначені зміни набули чинності 3 грудня 2012 року.

Пунктом другим розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

Слід зазначити, що внесення інженерів-землевпорядників до Державного реєстру здійснюється Держземагентством України за заявницьким принципом, що потребує певного часу. З метою недопущення порушень конституційних прав громадян щодо набуття ними прав на земельну ділянку необхідно враховувати наступне.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» (в чинній редакції) розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні

особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Згідно із статтею 204 Цивільного кодексу України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Статтею 629 Цивільного кодексу України договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Статтею 5 Цивільного кодексу України, встановлено, що акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності. Акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує відповідальність особи. Якщо цивільні відносини виникли раніше і регулювалися актом цивільного законодавства, який втратив чинність, новий акт цивільного законодавства застосовується до прав та обов'язків, що виникли з моменту набрання ним чинності.

Враховуючи зазначене, договори на виконання землевпорядних робіт, укладені між замовниками документації із землеустрою та ліцензіатами до 3 грудня 2012 року, є правомірними, а відповідна документація із землеустрою, розроблена у терміни, визначені договором, вважається виконаною належним розробником.

Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів

Щодо укладення та реєстрації договорів оренди

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно із частиною четвертою статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Статтею 16 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) передбачено, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Відповідно до статті 6 Закону право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Таким чином, обов'язок орендаря земельної ділянки щодо виплати орендної плати за використання земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації договору оренди землі.

Також слід зазначити, згідно із статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребовані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Тобто, з урахуванням повноважень щодо передачі в оренду нерозподілених (невитребованих) земельних часток (паїв), орендна плата за їх використання на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку надходить тому органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, який прийняв рішення про надання земельної частки (паю) в оренду.

Разом з тим, відповідно до статті 3 Цивільного процесуального кодексу України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів.

Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів

Щодо поширення дії Закону України «Про громадські об'єднання» на профспілки

У зв'язку з численними зверненнями професійних спілок та їх об'єднань щодо поширення дії Закону України «Про громадські об'єднання» на профспілки, Державна реєстраційна служба в межах своєї компетенції інформує.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про громадські об'єднання» дія цього Закону поширюється на суспільні відносини у сфері утворення, реєстрації, діяльності та припинення громадських об'єднань в Україні.

Дія цього Закону не поширюється на суспільні відносини у сфері утворення, реєстрації, діяльності та припинення:

- 1) політичних партій;
- 2) релігійних організацій;
- 3) невідприємницьких товариств, що утворюються актами органів державної влади, інших державних органів, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування;
- 4) асоціацій органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань;
- 5) саморегульованих організацій, організацій, які здійснюють професійне самоврядування;
- 6) невідприємницьких товариств (які не є громадськими об'єднаннями), утворених на підставі інших законів.

Особливості регулювання суспільних відносин у сфері утворення, реєстрації, діяльності та припинення окремих видів громадських об'єднань можуть визначатися іншими законами.

Закон України «Про громадські об'єднання» не містить положень, які б визначали, що сфера його діяльності поширюється на правовідносини у сфері утворення, реєстрації, діяльності та припинення професійних спілок.

З огляду на зазначене, Державна реєстраційна служба України вважає, що ці правовідносини визначаються Законом України «Про професійні спілки, їх права та гарантії діяльності».

Прес-служба Укрдержреєстру

Щодо найменування юридичних осіб

До Державної реєстраційної служби України надходять листи, в яких зазначається про випадки державної реєстрації юридичних осіб приватного права з використанням у їх найменуванні найменувань органів державної влади або похідних від цих найменувань.

З огляду на викладене вище, Державна реєстраційна служба України зазначає.

Згідно із статтею 90 Цивільного кодексу України юридична (далі – ЦКУ) особа має своє найменування, яке містить інформацію про її організаційно-правову форму. Найменування юридичної особи вказується в її установчих документах і вноситься до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Вимоги щодо написання найменування юридичної особи або її відокремленого підрозділу затверджені наказом Міністерства юстиції України від 05.03.2012 № 368/5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 05.03.2012 за № 367/20680 (далі – Вимоги).

Пунктом 1.7 Вимог передбачено, що у найменуванні юридичних осіб приватного права забороняється використання повних чи скорочених найменувань органів державної влади або органів місцевого самоврядування, або похідних від цих найменувань.

Юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації (ч. 4 ст. 87 ЦКУ).

Державна реєстрація юридичних осіб проводиться відповідно до вимог статей 24-27 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» (далі – Закон про реєстрацію).

Згідно із статтею 4 Закону про реєстрацію порядком проведення державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців влючає зокрема перевірку документів, які подаються державному реєстратору, на відсутність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації.

Підстави, за наявності яких державний реєстратор відмовляє в проведенні державної реєстрації, встановлені статтею 27 Закону про реєстрацію, зокрема, використання у найменуванні юридичної особи приватного права повного чи скороченого найменування державного органу або органу місцевого самоврядування, або похідних від цих найменувань.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 4 Закону України «Про центральні органи виконавчої влади» міністерства та інші центральні органи виконавчої влади є юридичними особами публічного права. Згідно із статтею 5 зазначеного вище Закону міністерства та інші центральні органи виконавчої влади утворюються, реорганізуються та ліквіднуються Президентом України за поданням Прем'єр-міністра України.

Відповідно до частини першої статті 53 Закону про реєстрацію державні реєстратори за порушення законодавства у сфері державної реєстрації несуть відповідальність, встановлену законом.

Заступник Голови І. А. Кухаренко

Щодо визначення кадастрового номера земельної ділянки

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (стаття 125 Земельного кодексу України).

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

З 01.01.2013 набув чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон), який установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (стаття 6 Закону).

Порядок ведення Державного земельного кадастру затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

Згідно із пунктом 2 Розділу VIII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

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

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

Враховуючи те, що розробниками документації із землеустрою є юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників та фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками і взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором (стаття 26 Закону України «Про землеустрій»), громадянам рекомендують звернутися до розробника документації із землеустрою для замовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів

Щодо можливості встановлення меж земельної ділянки за відсутності суміжного землекористувача

Згідно з статтею 198 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) при оформленні права власності на земельну ділянку проводиться комплекс робіт (кадастрові зйомки), виконуваних для визначення меж земельних ділянок, які включають, у тому числі, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Механізм встановлення меж земельних ділянок визначено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 (далі – Інструкція).

Пунктом 2.8 Інструкції передбачено, що після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками складається акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який містить підписи суміжних землевласників (землекористувачів) у разі, якщо вони не заявляють претензій до існуючих меж.

Згідно з пунктом 3.12 Інструкції закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідомо, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцем знаходження земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Щодо відмови суміжного землекористувача підписати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, зазначаємо, що згідно з частиною третьою статті 158 Кодексу земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян, вирішують органи місцевого самоврядування.

Порядок розгляду земельного спору врегульовано статтею 159 Кодексу. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування спір вирішується судом згідно з частиною п'ятою статті 158 Кодексу.

Враховуючи викладене, у разі відмови суміжного землекористувача підписати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання (погодити межі земельної ділянки) з метою вирішення земельного спору, рекомендуємо Вам звернутися до органу місцевого самоврядування за місцем знаходження земельної ділянки.

Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів