

# ПРО ЩО СЛІД ПАМ'ЯТАТИ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ЗЕМЛІ САДІВНИЦЬКИМИ ТОВАРИСТВАМИ

Просимо надати роз'яснення на запитання, що турбують членів садівницьких товариств, які знаходяться на території садівничого масиву «Глеваха-4».

Виконком Київської ради рішенням №294 від 20.10.1987 року виділив земельні ділянки на землях дослідного с/г виробництва Академії наук УРСР загальною площею 64,4 га організаціям, на базі яких створено 12 садівницьких товариств.

На підставі цього рішення виконком Васильківської райради 1998 року видав державні акти на право безстрокового користування землею організаціям, а саме: Республіканській клінічній лікарні — СТ «Феофанія» — 19,2 га, Управлінню побутового обслуговування СТ «Битовик» — 3 га, Київській обласній базі «Київриба» — СТ «Рибник» — 6,5 га, Автотранспортному підприємству торгівлі — СТ «Автомобіліст» — 4,1 га, Статистичному управлінню Київської області — СТ «Бджілка» — 2 га.

У 1988 році рішеннями виконкому Васильківської райради зареєстровані статuti товариств.

В пункті 1 статутів садівницьких товариств зазначено, що працівники організації об'єднуються в товариства для організації колективного саду на земельній ділянці, наданій організації в постійне користування з конкретним розміром і поділом на визначену кількість ділянок.

В силу різних обставин — таких як ліквідація, зникнення організації, на базі яких створені садівницькі товариства, — виникає питання правонаступництва на земельні ділянки. Якими документами на сьогодні підтверджується це право?

У подальшому для вирішення загальногосподарських питань по бла-

гоустрою території масиву (електрифікації, будівництва доріг, водопостачання та інших питань, що стосуються роботи всіх садівницьких товариств) 10.01.90 р. був створений садівничий масив «Глеваха-4». Земельна ділянка масиву не виділялася, відповідно державний акт на право користування землею відсутній, але за статистичною звітністю (за формою 6-зем) за садівницьким масивом «Глеваха-4» обліковується земельна ділянка площею 63 га.

Садівничий масив «Глеваха-4» внесений до ЄДРПОУ як садівницьке товариство. Його засновниками вказані не 12 садівницьких товариств, а 967 осіб.

У відповіді Держземагентства України (№18585/2-13 від 20.10.2013 р.) і в листі Управління Держземагентства у Васильківському районі (№6387/01-1 від 24.09.2013 р.) на наш запит вказано:

«Підстави внесення масиву «Глеваха-4» до державної статистичної звітності (за формою 6-зем) в Управлінні Держземагентства у Васильківському районі Київської області відсутні».

15.10.2013 р. садівницькі товариства, що мають державні акти на право користування землею, а саме: СТ «Феофанія», СТ «Битовик», СТ «Рибник», СТ «Автомобіліст» і СТ «Бджілка», подали заяви і пакет необхідних документів до Управління Держземагентства у Васильківському районі про внесення цих товариств до державної статистичної звітності (за формою 6-зем).

Ці товариства є юридичними особами, внесені до ЄДР, стоять на обліку в земельному відділі подат-

кової інспекції, сплачують податок на землю до бюджету.

Відмову товариствам в обліку землі за формою 6-зем Управління Держземагентства у Васильківському районі Київської області мотивує наявним обліком земельної ділянки загальною площею 63 га за СМ «Глеваха-4» і зазначає, що видані державні акти на право постійного користування землею 1988 р. є не дійсними. Воно при оформленні кадастрових номерів на особисті ділянки садоводів вимагає надання довідок від СМ «Глеваха 4», які підтверджують право розпоряджатися землею товариств.

Зважаючи на вищезазначене, просимо роз'яснити:

1. Хто є правонаступником земельних ділянок, що виділялись організаціям? Які документи потрібно оформити, щоб закріпити право постійного користування?
2. Чи правомірна відмова товариствам СТ «Феофанія», СТ «Битовик», СТ «Рибник», СТ «Автомобіліст» і СТ «Бджілка» у внесенні до статистичної звітності за формою 6-зем?
3. Чи може СМ «Глеваха-4» бути платником податку на землю до бюджету і збирати податок на землю із садівників за їх особисті земельні ділянки?
4. Чи може бути так, що СМ «Глеваха-4» не має в користуванні земельної ділянки, а зареєстроване садівницьким товариством?

**М.П. ОЛІЙНИК,**

голова правління СТ «Феофанія»

**Л.І. НАКОРЖЕВА,**

голова правління СТ «Битовик»

**Л.В. АЛЕКСЕЄВА,**

голова правління СТ «Рибник»

На території Селидівської міської ради у 1987 році шахтоуправлінню «Горняк» було видано державний акт на право користування землею для ведення садівництва на площу 10 га. Згодом членами садівницького товариства з цієї площі була приватизована частина земельних ділянок для ведення садівництва та отримані державні акти на право власності на землю.

Щороку шахтоуправління «Горняк» замовляє довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки для подання декларації у податкову інспекцію.

Просимо надати роз'яснення щодо чинності державного акта шахтоуправління «Горняк» та/або необхідності замовлення ними технічної документації із землеустрою і отримання у відділі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно реєстраційної служби міського управління юстиції свідоцтва та/або витягу з Державного реєстру речових прав про реєстрацію права власності.

**Відділ Держземагентства**  
у м. Селидовому  
Донецької області

З листів зрозуміло, що фактичними користувачами земельних ділянок є садівницькі товариства, які створені працівниками шахтоуправління «Горняк», Республіканської клінічної лікарні, Управління побутового обслуговування та іншими, однак чомусь ці товариства як окремі юридичні особи або не зареєстровані, або ж зареєстровані, але не переоформили на себе земельні ділянки.

Відповідно до пункту 6 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року №563-ХІІ «Про земельну реформу» громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні оформити право власності або право користування землею. Спочатку законодавчо було обмежено термін такого оформлення, а потім Рішенням Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005 обмеження терміну було визнано неконституційним, а, отже, такі особи отримали безстрокове право на оформлення (переоформлення) права власності або користування земельними ділянками.

Слід також зауважити, що відповідно до статті 51 Земельного кодексу УРСР (в редакції 1970 року) було встановлено, що підприємствам, організаціям і установам можуть надаватися земельні ділянки для колективного садівництва та городництва в порядку і на умовах, встановлюваних законодавством Союзу РСР і Української РСР. Тобто спочатку складалися списки працівників підприємств, установ і організацій, які бажали займатися садівництвом, потім розраховувалася загальна площа землі для цих цілей та передавалася у користування саме підприємствам, установам і організаціям. Після цього утворювався садівничий, садово-дачний чи садово-городній кооператив, який розподіляв між своїми членами окремі земельні ділянки, проводив комунікації, одне слово, управляв землями такого кооперативу.

Однак, такий кооператив не є правонаступником підприємства, установи чи організації, якій була передана земельна ділянка у постійне користування і державний акт на постійне користування землею, виданий підприємству, установі, організації, не є правонаступником документом для товариства.

З 1992 року, коли набрав чинності Земельний кодекс України в новій редакції, з'явилася можливість приватизації земельних ділянок, які використовувалися членами кооперативу індивідуально, а решту — землі загального користування — закріпити за кооперативом на праві колективної власності або постійного користування.

Нагадаю, що садівниче товариство це — юридична особа, утворена фізичними особами-землевласниками чи землекористувачами, які добровільно об'єдналися для задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування і діють у межах чинного законодавства. А, отже, необхідною умовою для приватизації земельних ділянок членами цього товариства стала реєстрація кооперативів як окремих юридичних осіб та переоформлення землі із підприємств, установ і організацій на себе.

Згідно зі статтею 57 Земельного кодексу України в редакції 1992 року земельні ділянки для колективного садівництва складаються із земель загального користування, що перебувають у колективній власності кооперативу, та із земель, що перебувають у приватній власності членів кооперативу.

До земель загального користування належать земельні ділянки, зайняті охоронними зонами, шляхами, проїздами, спорудами та іншими об'єктами загального користування. На землі загального користування садівницькому кооперативу за рішенням місцевої ради до 2002 року видавався державний акт на право колективної власності на землю або на право постійного користування.

На ділянки, що передавалися у власність членам садівницького кооперативу індивідуально, на підставі прийнятих за поданням відповідних кооперативів рішень



місцевих рад видавався державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

З набранням чинності 2002 року останнього Земельного кодексу України норми, які стосувалися земель садівницьких кооперативів, знову змінилися. Так, статтею 35 Кодексу встановлено, що приватизація земельної ділянки громадянином-членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства, а використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Щодо земель загального користування садівницького товариства, то вони безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації щодо встановлення земельної ділянки в натурі (на місцевості). До земель загального користування садівницького товариства відносяться земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

Тобто, якщо досі садівницьким товариством не переоформлено землю на себе і вона залишається в постійному користуванні підприємства, установи, організації, необхідно зробити таке:

- *садівницькому товариству зареєструватися як окремій юридичній особі (якщо це ще не зроблено);*
- *звернутися до районного відділу земельних ресурсів та отримати дозвіл на розробку технічної документації зі встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки (земельних ділянок) для безкоштовного отримання земель загального користування садівницького товариства (ст. 35 ЗКУ);*
- *отримати від постійного землекористувача (якщо такий ще є) згоду на вилучення у нього земельної ділянки для садівницького товариства. (Шахтоуправління доцільно відповідно до статті 142 подати заяву про добровільну відмову від права постійного користування земельною ділянкою);*
- *замовити та подати на затвердження технічну документацію, зареєструвати земельну ділянку (земельні ділянки) в Державному земельному кадастрі;*
- *затверджуючи технічну документацію, Головне управління в області одночасно має прийняти рішення про припинення постійного користування загальною земельною ділянкою та про безоплатну передачу землі у власність садівницького товариства;*
- *садівницьке товариство з рішенням про безоплатну передачу йому земельної ділянки та витягом з державного земельного кадастру має звернутися до Державної реєстраційної служби та зареєструвати своє право власності. На підтвердження садівницьке товариство отримує не державний акт, а свідоцтво про право власності на земельну ділянку.*

При цьому сплачуватиме садівницьке товариство земельний податок тільки за землі загального користування, а за земельні ділянки, які приватизовані його членами, земельний податок сплачуватимуть кожний з них самостійно (п. 286.5 ст. 286 ст. Податкового кодексу).

Отже, на останок, підприємства, установи, у тому числі і шахтоуправління, не є фактичними користувачами землі, яка перебуває у їх постійному користуванні. Крім того, враховуючи, що частина землі вже приватизована членами садівницького товариства, відповідно до Податкового кодексу України вони як власники землі мають сплачувати земельний податок за свої землі.

Землі садівницького товариства складаються із земель його членів та земель загального користування. Землі загального користування передаються товариству безоплатно у власність за клопотанням цього товариства. Членам товариства передаються у власність земельні ділянки, якими вони особисто користуються, за їх заявою без згоди інших членів товариства.

Якщо земля, на якій розташоване садівницьке товариство, надана у користування іншій особі, то така земельна ділянка має бути вилучена із користування або ж від неї користувач може добровільно відмовитися.

Звертаю увагу на те, що садівницьке товариство не може переоформити землю на себе на праві постійного користування, оскільки статтею 92 Земельного кодексу України чітко визначений перелік осіб, які можуть набувати у постійне користування земельну ділянку. Садівницькі товариства до цього переліку не включені, натомість, ще раз звертаю увагу на те, що землі загального користування їм передаються безоплатно у власність.

Разом з тим, якщо підприємство, установа, організація вже не існує, то садівницькі товариства не можуть використовувати державний акт, виданий вже неіснуючим юридичним особам і мають оформити земельні ділянки на себе.

**Ольга ШВЕДОВА,**  
юрист