

## Порядок проведения приватизации садово-огородных участков



Прошу Вас пояснить мне порядок проведения приватизации садово-огородных участков, каким законом Украины он регламентируется и сколько надо платить за получение государственного акта приватизации.

Дело в том, что в 1978 г. мы получили земельный участок 0,06 га для ведения садоводства, который был приватизирован в 1996 г., о чем свидетельствует регистрация в книге записей регистрации государственных актов на право собственности на землю за № 618 от 04.04.1996 г. В садовом товариществе «Белая акация», участок № 306 на основании решения Высечанского поселкового совета от 13.02.1996 г.

В 2004 году председатель садового товарищества «Белая акация» объявил нам, что в стране проводится повторная реприватизация садовых участков, а поэтому необходимо сдать ему, полученные нами ранее, акты приватизации. В дальнейшем процессом приватизации земельных участков занимался член правления гражданин Мажура О. И., который в 2006 г. внезапно умер, а вместе с ним исчезли и 25 актов приватизации членов садового товарищества «Белая акация». С тех пор мы обращаемся в разные государственные учреждения с просьбой выдать нам государственные акты приватизации на полученные земельные участки, но нам в этом постоянно отказывают, мотивируя тем, что повторно акты приватизации земельных участков не выдаются. И что же нам теперь делать? Многие из нас построили дома, хозяйственные строения, посадили деревья и кустарники, постарели и хотят продать свои участки, но без актов приватизации на землю это сделать невозможно.

Член садового товарищества «Белая акация» Л. А. Шуставель,  
61162, г. Харьков пр. Героев Сталинграда, 142 «Б», кв. 4

Уважаемая Лилия Александровна, Ваш вопрос о порядке проведения приватизации садово-огородных участков и возможности получения членами садового товарищества «Белая акация» государственных актов собственности на земельные участки был рассмотрен с юридической точки зрения. Поясняем Вам следующее:

**Приватизация – самый распространенный способ приобретения гражданами права собственности на землю.** Она осуществляется путем передачи им земельных участков с земель государственной или коммунальной собственности в пределах норм бесплатной приватизации. Приватизацию можно рассматривать как основание возникновения права на землю, способ приобретения гражданами земельных участков в собственность, условие реализации их земельных прав, порядок передачи участков государственной и коммунальной собственности в частную собственность гражданам, и именно

в таком значении приватизация земельных участков закреплена в Земельном Кодексе Украины.

Приватизация как способ приобретения права собственности является передачей объектов права государственной собственности в частную собственность граждан, она относится к рыночным правовым инструментам и связана с переходом хозяйствования нашего государства от плановой экономической системы к рыночным основам хозяйствования.

Ст. 118 Земельного Кодекса Украины определен порядок бесплатной приватизации земельных участков гражданами.

Гражданин, желающий приватизировать земельный участок, находящийся в его пользовании, должен подать заявление в соответствующий районный, Киевскую или Севастопольскую городскую государственную администрацию или сельский, поселковый, городской совет по месту расположения участка. Рассмотрение заявлений о приватизации соответствующих земельных участков указанными органами исполнительной власти и местного самоуправления осуществляется по принадлежности земель на праве собственности.

Согласно ч. 2 ст. 118 Земельного Кодекса Украины решение органов исполнительной власти о приватизации земельных участков должны приниматься в месячный срок на основании технических материалов и документов. Подготовка и представление технических материалов и необходимых документов является обязанностью гражданина.

Согласно ч. 1 ст. 121 Земельного Кодекса Украины граждане Украины имеют право на бесплатную передачу им земельных участков в таких размерах:

- для ведения фермерского хозяйства – в размере земельной части (пая), определенной для членов сельскохозяйственных предприятий, находящихся на территории сельского, поселкового, городского совета, где находится фермерское хозяйство;
- для ведения личного сельского хозяйства – не более 2 га;
- для ведения садоводства – не более 0,12 га;
- для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных строений и сооружений (приусадебный участок) в селах – не более 0,25 га, в поселках – не более 0,15 га, в городах – не более 0,10 га;

• для индивидуального дачного строительства – не более 0,10 га;

• для строительства индивидуальных гаражей – не более 0,01 га.

В пределах установленных законом норм приватизация осуществляется бесплатно. Это значит, что за принятие решения совета или распоряжения райгосадминистрации платить граждане не должны.

Однако, при изготовлении технической документации по составлению, выдаче и регистрации государственного акта права собственности на землю проводится комплекс топографо-геодезических работ, с привязкой границ участков к единой геодезической сети и заполнением бланков государственных актов. Эта работа требует определенных затрат, которые должны возмещаться за счет местных бюджетов. Но, в связи с ограниченностью финансирования последних, выполнение указанных работ осуществляется за средства граждан на основании заключенного договора, где определены сроки и стоимость таких работ. Сумма оплаты зависит от размера, места нахождения участка и объема геодезических работ.

Разрабатывают техническую документацию по составлению государственных актов права собственности на землю государственные и другие землеустроительные организации, которые имеют на это соответствующее разрешение, а стоимость указанных работ оговаривается договором на основании сметы.

Что касается стоимости работ на изготовление технической документации по выдаче государственных актов права собственности на землю в размере земельной части (пая), то Указом Президента Украины № 1529/99 от 03.12.99 г. «О неотложных мерах по ускорению реформирования аграрного сектора экономики» поручено Кабинету Министров Украины и государственным администрациям осуществлять организационные меры по обеспечению строгого соблюдения установленного порядка отвода в натуре земельных участков собственникам земельных частей (паев) в случае их выхода из коллективных сельскохозяйственных предприятий. Кроме того, эти меры должны быть направлены на уменьшение стоимости изготовления документов, необходимых для получения государственного акта права частной собственности на землю, для лиц, желающих получить такой акт за плату в пределах пяти необлагаемых законом минимумов доходов граждан.

Таким образом, стоимость работ по изготовлению государственных актов права собственности на земельные участки оговаривается договором на основании сметы, заключенным между гражданином и исполнителем работ. А стоимость работ по изготовлению технической документации с выдачей этих актов согласно указанному Указу установлена в размере пяти необлагаемых минимумов доходов граждан. Льгот для каких-либо категорий граждан направленных на удешевление упомянутых работ, действующим законодательством не предусмотрено.

Кроме того, за внесение (предоставление) ведомостей в (с) базы данных автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра изымается плата, которая вносится

собственниками, пользователями, или уполномоченным лицом согласно тарифам, утвержденным приказом Госкомзема, Минфина и Минэкономки от 24.12.2001 г. № 213/593/319, и Изменениями и дополнениями к Размерам оплаты земельно-кадастровых работ и услуг, утвержденным совместным приказом Госкомзема, Минфина и Минэкономки от 15.06.2001 г. № 97/298/124, и зарегистрированным Минюстом 10.01.2002 г. за № 19/6307, или по ценам, определенным договором.

Таким образом, приватизация земельных участков в пределах норм потребления, определенных Земельным Кодексом Украины, осуществляется бесплатно. Процесс приватизации земельных участков длительный и волокитный, конечная его цель – получение государственного акта права собственности на землю.

Инструкцией № 43 «О порядке составления, выдачи, регистрации и хранения государственных актов на право собственности на земельный участок и право постоянного пользования земельным участком и договоров аренды земли» утвержденной приказом Госкомзема от 04.05.1999 определено, что собственники земельных участков, землепользователи и арендаторы берегают выданные им государственные акты и договора как документы периодического пользования.

Второй экземпляр государственного акта или договора хранится в огнестойких шкафах в помещениях соответствующих советов или государственных администраций или, по их поручению, – в помещениях районных (городских отделов (управлений) земельных ресурсов Госкомзема Украины.

В случае потери (повреждения) государственного акта на землю собственнику или землепользователю выдается соответствующий дубликат.

Для получения дубликата собственник утерянного (поврежденного) государственного акта на право постоянного пользования или на право собственности на земельный участок письменно обращается в соответствующий орган, которым был выдан соответствующий государственный акт. В заявлении указывается: где, когда и при каких обстоятельствах утерян (поврежден) указанный государственный акт. Собственник также уведомляет общественность об утере указанного государственного акта посредством местных средств массовой информации. Если на протяжении одного месяца со дня публикации никаких уведомлений собственнику не поступило, то соответствующий орган, которым был выдан указанный государственный акт, дает поручение местному государственному органу земельных ресурсов Госкомзему Украины изготовить дубликат утерянного (поврежденного) указанного государственного акта.

На титульной странице дубликата делается надпись или ставится штамп «Дубликат. Выдан вместо № \_\_ серия \_\_», указывается дата выдачи дубликата.

Таким образом, Вам, равно как и другим членам садового товарищества «Белая акация», необходимо получить дубликаты государственных актов на землю посредством действий, описанных выше.

## ПОРЯДОК ФОРМУВАННЯ ПОДАТКОВОГО КРЕДИТУ З ПОДАТКУ НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ

Загальний порядок формування податкового кредиту з податку на додану вартість як для юридичних осіб, так і для фізичних осіб, зареєстрованих платниками податку на додану вартість, регламентується пунктом 7.4 п. 17 Закону України «Про податок на додану вартість» (далі - Закон).

Виключення із загальних правил щодо формування податкового кредиту при придбанні основних фондів передбачені для операцій з придбання легкових автомобілів (крім таксомоторів), що включаються до складу основних фондів і сума податку на додану вартість по яких згідно з другим абзацом підпункту 7.4.2 пункту 7.4 статті 7 Закону не включається до складу податкового кредиту.

Таким чином, особливі умови для формування податкового кредиту та визначення дати виникнення права на податковий кредит для фізичних осіб - суб'єктів господарювання, зареєстрованих платниками податку на додану вартість, Законом не передбачені.

Визначальним фактором для формування податкового кредиту фізичними особами - суб'єктами господарювання, зареєстрованими платниками податку на додану вартість, при придбанні основних фондів та інших товарів є, як і для платників податку на додану вартість – юридичних осіб, подальше використання таких товарів (основних фондів) в оподатковуваних операціях у межах господарської діяльності такої особи – платника податку.

Відповідно до Порядку заповнення і подання податкової декларації з податку на додану вартість, затвердженого наказом ДПА України № 166 від 30.05.97 р. та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.07.97 р. за № 250/2054 (з урахуванням змін і доповнень), платник податку самостійно обчислює суму податкового зобов'язання, яку зазначає в декларації. Дані, наведені в декларації, мають відповідати даним бухгалтерського та податкового обліку платника (пункт 3.4 Порядку), оскільки, як визначено пунктом 2 статті 3 Закону України від 16.07.99 р. № 996-IV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», фінансова, податкова, статистична та інші види звітності, що використовують грошовий вимірник, ґрунтуються на даних бухгалтерського обліку.

При цьому слід врахувати, що статтею 51 Цивільного кодексу України визначено, що до підприємницької діяльності фізичних осіб застосовуються нормативно-правові акти, що регулюють підприємницьку діяльність юридичних осіб, якщо інше не встановлено законом або не випливає із суті відносин.

Таким чином, до податкового кредиту фізичних осіб – суб'єктів господарювання, зареєстрованих платниками податку на додану вартість, можливе включення сум податку на додану вартість, нарахованих (сплачених) у зв'язку з придбанням транспортних засобів (тягачів та напіватягачів), за умови використання таких засобів в оподатковуваних операціях у межах їх господарської діяльності, наявності належним чином документального оформлення, підтвердження відповідних витрат та відображення їх у бухгалтерському та податковому обліку.

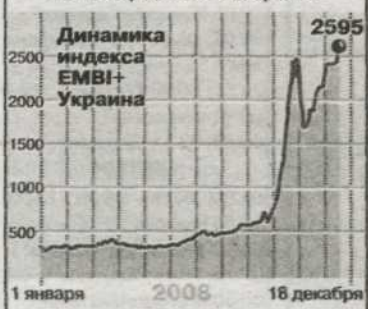
При цьому потрібно врахувати те, що до складу податкового кредиту включається лише та частина сплаченого (нарахованого) податку, яка відповідає частці використання товарів (робіт, послуг) в оподатковуваних операціях (підпункт 7.4.3 пункту 7.4 статті 7 Закону), а також те, що у разі анулювання реєстрації платник податку, в обліку якого на день анулювання реєстрації знаходяться товари залишки або основні фонди, стосовно яких був нарахований податковий кредит у минулих або поточному податкових періодах, зобов'язаний виконати умовний продаж таких товарів за звичайними цінами та відповідно збільшити суму своїх податкових зобов'язань за наступними податковими періодами, протягом якого відбувається таке анулювання (пункт 9.8 статті 9 Закону).

Відділ МРР та зверень громадян ДП  
у Київській районній м. Харкова

### РИСК ДЕФОЛТА

Україна вплотную подошла к государственному дефолту – международные кредитные риски для Украины достигли максимального значения за последние 10 лет

Риск государственного дефолта для развивающихся экономик определяется индексом ЕМВІ+. Чем выше значение индекса, тем выше вероятность дефолта



Индекс ЕМВІ+, по странам по состоянию на 18 декабря 2008 г.

|           |      |           |     |
|-----------|------|-----------|-----|
| Эквадор*  | 5054 | ЮАР       | 609 |
| Украина   | 2595 | Бразилия  | 453 |
| Аргентина | 1894 | Мексика   | 387 |
| Венесуэла | 1823 | Перу      | 519 |
| Россия    | 801  | Филиппины | 546 |
| Индонезия | 718  | Турция    | 551 |

\* 13 декабря власти Эквадора уже объявили об отказе платить по внешним обязательствам

Источник: JP Morgan © Ukrainian Media Service