

Доброго дня! Мій сусід орендує земельну ділянку вже декілька років, але тиждень тому до нього приїхали невідомі люди з документами і заявили що віднині вони є орендарями. Він звернувся до поліції, там зареєстрували заяву і більше нічого. Цього року я теж планував взяти землю в оренду, але тепер побоююсь. Підкажіть, як бути?

Петро Васишин

Що таке самовільне зайняття земельної ділянки?

Це дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Що таке подвійна державна реєстрація права оренди земельних ділянок ?

Нагадаю, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки підлягають обов'язковій державній реєстрації.

Подвійна державна реєстрація права оренди земельних ділянок - це наявність двох зареєстрованих прав оренди за різними орендарями.

Як запобігти подвійній реєстрації ?

Перед укладанням договору оренди земельної ділянки та державною реєстрацією цього права рекомендую попередньо отримати витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку задля того, щоб володіти повною інформацією.

Як захистити своє право?

Законодавство передбачає два шляхи захисту - у досудовому та судовому порядку.

Досудовий порядок передбачає звернення до:

- **правоохоронних органів;**
- **Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Міністерстві юстиції України;**
- **регіональних оперативних штабів**, які працюють у режимі оперативного реагування на спроби рейдерських захоплень земель або вирощеного врожаю. Контакти штабів шукайте на сайті Головного територіально управління юстиції у Вашій області;
- **мобільних точок доступу до системи безоплатної правової допомоги** з метою повідомлення про факт рейдерської атаки та консультування щодо подальших дій;
Крім того, реальний власник земельної ділянки може звернутися до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса із заявою про заборону вчинення реєстраційних дій, яка невідкладно реєструється в базі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Які скарги розглядає Комісія?

Мін'юст розглядає скарги:

- на рішення державних реєстраторів про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- на рішення, дії або бездіяльність Головних територіальних управлінь юстиції Міністерства юстиції України (з питань розгляду скарг, які належать до їх компетенції).
Проте, до компетенції Міністерства юстиції України не відноситься розгляд скарг:
- на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, коли таке право набуто на підставі рішення суду;
- коли наявний судовий спір;
- розгляд скарг на реєстраційні дії, проведені на підставі рішення суду.
-

Який порядок і форма подачі скарги до Комісії Мін'юсту?

Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено. Скарга подається за формою, встановленою законом. Вимоги до оформлення скарги розміщені на сайті Міністерства: <https://minjust.gov.ua/m/4626>

Звертаю увагу, скарга, подана без урахування зазначених вимог, Комісією по суті не розглядається!

Які строки звернення до Комісії?

- **60 календарних днів** на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації;
- **15 календарних днів** на рішення дії або бездіяльність територіальних органів Мін'юсту.
Відлік часу починається від дня прийняття рішення або з дня коли особа могла дізнатися про порушення її прав.

Які строки розгляду?

Загальний строк розгляду та вирішення скарги – **до 45 календарних днів** з моменту надходження скарги.

Комісія готує висновок протягом 2-3 тижнів, на підставі якого Мін'юст приймає рішення у формі наказу.

Рішення надсилається скаржнику протягом 3-х робочих днів з дня його прийняття. Особа, яка звернулась зі скаргою, не згодна з рішенням Міністерства юстиції України, вона може звернутись до суду.

Коли може бути відмовлено у розгляді скарги?

Існує низка випадків, коли Мін'юст може відмовити у розгляді скарги, та випадки, коли закон зобов'язує відмовити у задоволенні скарги. Найчастіше підставою є недотримання встановлених законом вимог до оформлення скарги.

Куди можна звернутись за консультацією з питань діяльності Комісії Мін'юсту?

Необхідну інформацію та контакти можна знайти на офіційному веб-сайті Міністерства за посиланням: https://minjust.gov.ua/pages/commission_civil_register.

Як захистити своє право через суд?

Особа, чиї права порушено, може звернутися до суду з позовом про скасування рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та з позовом про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки.

До якого суду звертатись?

- До господарського суду, якщо сторонами спору є юридичні особи та/або громадяни – суб'єкти підприємницької діяльності.
- До адміністративного суду, якщо оскаржуються рішення, дії чи бездіяльність суб'єктів владних повноважень, компетентних у сфері земельних правовідносин.
- всі інші випадки до судів загальної юрисдикції в порядку цивільного судочинства.

Відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки?

Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за самовільне зайняття земельних ділянок.

Самовільне зайняття земельної ділянки тягне за собою накладення штрафу

на громадян **від 170 до 850 грн**

на посадових осіб **від 340 до 1700 грн**

Самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, карається:

штрафом від **3400 до 5100 грн**

або арештом на строк **до 6 місяців** Самовільне зайняття земельної ділянки, вчинене особою, раніше судимою за самовільне зайняття земельної ділянки або самочинне будівництво або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, карається: обмеженням волі на строк **від 2 до 4 років**

або позбавленням волі на строк **до 2 років** Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику карається: штрафом **від 5100 до 8500 грн**

або арештом на строк **до 6 місяців,**

або обмеженням волі на строк **до 3 років** Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин або за самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці карається: позбавленням волі на строк **від 1 до 3 років**

Куди звертатися за більш детальною консультацією та роз'ясненнями?

Якщо у вас залишились питання з цього приводу, будь ласка, телефонуйте до контакт-центру системи безоплатної правової допомоги за номером **0 (800) 213 103**, цілодобово та безкоштовно в межах України. В центрах та бюро надання безоплатної правової допомоги по всій країні ви можете отримати юридичну консультацію та правовий захист.