

Право на безоплатне отримання земельної ділянки

Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Громадяни України, згідно з частиною першою статті 81 Земельного кодексу України (далі – Кодекс), набувають права власності на земельні ділянки на підставі безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності – приватизації. Відтак правом на приватизацію землі, відповідно до чинного українського законодавства, іноземці та особи без громадянства не наділені. Конституцією та чинним законодавством України гарантується право громадян на приватизацію земельної ділянки.

Що таке приватизація?

Приватизація – це перехід (відчуження) об'єкта права державної або комунальної власності в приватну власність.

Шляхи набуття права на землю

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться, зокрема, у випадках:

1) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

2) на земельній ділянці розташований будинок, господарські будівлі, споруди, право власності на які зареєстроване у встановленому законом порядку;

3) одержання земельних ділянок із земель державної й комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Кодексом.

Які існують норми передачі земельних ділянок громадянам?

Згідно з частиною першою статті 121 Кодексу громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, у селищах – не більше 0,15 гектара, у містах – не більше 0,10 гектара;

г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Земельні ділянки, що передаються громадянину безоплатно для ведення особистого селянського господарства, можуть бути змінені в разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, коли розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ! Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. Тобто, кожен громадянин України має право безкоштовно приватизувати шість ділянок землі різного цільового призначення – один раз по кожному виду використання (частина четверта статті 116 Кодексу).

Скільки коштує приватизація?

У межах встановлених державою норм, вартість приватизації земельної ділянки є безкоштовною.

Що необхідно для приватизації земельної ділянки, якщо вона перебуває в користуванні?

Для того, щоб отримати земельну ділянку, яка перебуває в користуванні, перш за все потрібно підготувати певний пакет документів.

Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, зокрема земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність.

До клопотання додається розроблена відповідно до Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

Так, згідно зі статтею 55 Закону України «Про землеустрій», встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення)

меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

Крім того подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в користування, а також, у випадку наявності на земельній ділянці будівлі або споруди, документи, що підтверджують таке право власності.

Принцип мовчазної згоди

У разі, якщо в місячний строк з дня реєстрації клопотання відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, не надав дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність особи, якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, або мотивовану відмову в його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Куди звертатися?

Відповідно до статті 118 Кодексу, громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри.

До клопотання потрібно додати:

1) графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (наприклад, вкопійовання з кадастрової карти).

Відносно вкопійовання із Публічної кадастрової карти України варто сказати, що це питання було розглянуто Касаційним адміністративним судом у складі Верховного суду 9 січня 2020 року у справі № 812/1264/17 та зазначено: «Враховуючи вищевикладене, колегія суддів погоджується з позицією судів попередніх інстанцій, що додані особою до своєї заяви графічні матеріали (вкопійовання), на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, роздруковані із Публічної кадастрової карти України, інформація в

якій створена належним суб'єктом, є належним документом із відображенням інформації, яка дає можливість ідентифікувати бажану земельну ділянку на місцевості та містить прив'язку земельної ділянки до відповідного населеного пункту.

Отже інформацію про вільні земельні ділянки можна отримати декількома шляхами. Перший – дізнатися самостійно (переглянути генеральний план міста або використати для пошуку Публічну кадастрову карту України, Google Maps тощо). Другий — надіслати запит у відповідні органи: до місцевого управління з питань містобудування та архітектури місцевої держадміністрації або до територіального органу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

2) у випадку вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб – необхідно отримати погодження землекористувача.

3) у випадку надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства – надаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2015 р. № 584 затверджено перелік документів, що підтверджують досвід роботи в сільському господарстві. Забороняється вимагати додаткові матеріали та документи.

Частиною сьомою статті 118 Кодексу визначено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови в наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (частина сьома статті 118 Кодексу).

Розробка проєкту землеустрою

Після того, як громадянину буде надано дозвіл, потрібно звернутися до землевпорядної організації для замовлення розроблення землевпорядної документації.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є :

1) юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним

забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

2) фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Безпосереднім виконавцем може бути лише особа, що має сертифікат інженера-землевпорядника. У разі відсутності сертифікату у виконавця робіт, проєкт землеустрою буде вважатись недійсним і державну реєстрацію земельної ділянки буде здійснити неможливо.

Увага! Із переліком суб'єктів господарювання, що надають відповідні послуги, можна ознайомитися в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників, або у територіальному органі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр).

Отже, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін. Оплата за розробку документації є договірною, а тому ключовим моментом є укладення із землевпорядною організацією договору, у якому чітко визначено вартість робіт та строки виконання.

Термін виконання робіт, згідно із законодавством, не може перевищувати 6 місяців.

Затвердження документації землеустрою та передача земельної ділянки у власність

Для затвердження проєкту землеустрою особі необхідно звернутися з ним до розпорядника землями для отримання рішення про затвердження проєкту землеустрою.

У двотижневий строк з дня отримання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідний орган приймає рішення про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Реєстрація права власності на земельну ділянку

Останнім кроком є державна реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Для цього необхідно звернутись із відповідною заявою й документами до Центру надання адміністративних послуг.

Які документи надати:

- 1) паспорт, реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- 2) рішення органу місцевого самоврядування про затвердження документації із землеустрою та передачу земельної ділянки;
- 3) витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- 4) підтвердження внесення плати за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Термін розгляду – до 5 робочих днів із дня подачі документів.

У підтвердження реєстрації права власності на земельну ділянку видається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Вирішення земельних спорів

Пам'ятайте, що у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Стаття 158 Кодексу визначає органи, що вирішують земельні спори.

Так, земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування.

До виключних повноважень суду належить вирішення земельних спорів з приводу володіння, користування й розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів і областей.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів із рішенням органу місцевого самоврядування, спір вирішується в судовому порядку.