

## Про старі рішення з земельних питань

**ПИТАННЯ:** Яку роль відіграє ОМС при розроблені технічної документації для ОСГ (ОПГ), яка в свою чергу розробляється на підставі рішення яке було прийняте до моменту вступу в законну силу діючого ЗКУ, або діючого на той же час Дикрету КМУ?

**ВІДПОВІДЬ:** Відповідно до статті 56 Земельного кодексу України в редакції від громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються безплатно у власність земельні ділянки, в межах населених пунктів, у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах, або надаються безплатно у власність у розмірі не більше 0,6 гектара.

За бажанням громадян їм додатково можуть надаватися земельні ділянки у користування.

Загальна площа цих ділянок не повинна перевищувати 1 гектара.

Збільшення розмірів земельних ділянок до 2 гектарів може провадитись за погодженням з обласною Радою народних депутатів».

При цьому загальний порядок надання земельних ділянок (ст. 17 ЗКУ-92) передбачав, що «Відповідна Рада народних депутатів розглядає заяву і у разі згоди передати земельну ділянку у власність громадянину замовляє землевпорядній організації розробку проекту її відведення. Проект відведення земельної ділянки погоджується з сільською (селищною) Радою народних депутатів, з районними (міськими) землевпорядним, природоохоронним і санітарним органами, органом архітектури і подається до районної (міської) Ради народних депутатів для прийняття рішення про передачу громадянину земельної ділянки у власність». І далі:

*Стаття 22. Виникнення права власності та права користування земельною ділянкою*

*Право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право.*

*Приступати до використання земельної ділянки, в тому числі на умовах оренди, до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує право власності або право користування землею, забороняється.*

*Стаття 23. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку*

*Право власності або право постійного користування землею посвідчується державними актами, які видаються і реєструються сільськими, селищними, міськими, районними Радами народних депутатів...».*

Проте такий загальний порядок насправді застосовувався не часто. Відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 №15-92 «Про приватизацію земельних ділянок»:

*1. Сільським, селищним, міським Радам народних депутатів забезпечити передачу протягом 1993 року громадянам України у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених Земельним кодексом України.*

...

*3. Право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених статтею 1 цього Декрету, посвідчується відповідною Радою народних депутатів, про що робиться запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю...».*

При цьому розробка документації із землеустрою декретом не передбачалася. А право власності на земельну ділянку все одно виникало на підставі рішення відповідної ради та запису у земельно-кадастрових документах, хоча й передбачалася подальша видача державного акту. Але в багатьох випадках громадяни, отримавши відповідне рішення, не дійшли до стадії отримання державного акту. І така ситуація була доволі поширеною. А після набрання чинності новим Земельним кодексом України (далі – ЗКУ) з 01.01.2002 не зрозуміло було, як довести до кінця оформлення права власності без наявного проекту землеустрою.

Тому законодавець запровадив спрощену (на підставі технічної документації) систему оформлення прав на такі земельні ділянки. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» (набрав чинності 14.10.2008) пункт 1 Перехідних положень ЗКУ доповнили новим абзацом, який в чинній редакції виглядає так: «Установити, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)».

Дана норма залишається чинною і може бути застосована і зараз. Вимоги до технічної документації встановлені статтею 55 Закону України «Про землеустрій». Звернемо увагу на два абзаци названої статті:

*Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.*

*У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення технічної документації здійснюється без надання такого дозволу)».*

На нашу думку в ситуації, що розглядається дозвіл на розробку технічної документації не потрібен, оскільки земельна ділянка вже перебуває у власності, а технічна документація потрібна тільки для державної реєстрації земельної ділянки та права власності на неї.

Відповідно до пункту 5 частини п'ятої статті 186 ЗКУ *«технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується:*

*у разі передачі на підставі такої документації земельної ділянки у власність та користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування – рішенням таких органів;*

*в інших випадках – власником (розпорядником) земельної ділянки, а щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, що перебуває у користуванні, – землекористувачем».*

Отже, і затвердження такої документації здійснюється її власником (замовником технічної документації). А погодження цієї документації з будь-ким чинне законодавство взагалі не вимагає.

В результаті виходить, що орган місцевого самоврядування взагалі не задіяний в цьому процесі. Втім, ми б не стали скидати з рахунків місцеву раду.

По-перше, йдеться про застосування рішення її правопередника (відповідної ради народних депутатів). Тому варто пересвідчитися, що таке рішення дійсно існує.

По-друге, варто переконатися, що розроблена технічна документація не суперечить рішенням про надання земельної ділянки в частині площі.

По-третє, і це найскладніше, переконатися в правильності встановлення меж (зокрема в тому, що земельна ділянка не «вилізла» на землі загального користування).

Але при цьому, ще раз, місцева рада не може вимагати у власника земельної ділянки погодження технічної документації. В такій ситуації ми б радили органу місцевого самоврядування:

Тримати руку на пульсі», тобто відстежувати ситуацію з земельними ділянками, власники яких (або їхні спадкоємці) досі не оформили свої права належним чином.

апропонувати таким власникам проконсультуватися з місцевою радою (відповідним

підрозділом, який займається земельними питаннями) щодо оформлення прав на землю для уникнення подальших спорів (в тому числі і судових).