



РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

КИЇВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМ. БОРИСА ГРІНЧЕНКА
ФПМВ / ЮК «АСТРЕЯ»
МАСЛЯНИЙ БОГДАН

КИЇВ - 2020/21

ПРОБЛЕМАТИКА

31 березня 2020 Верховна Рада України проголосувала за Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який з 1 липня 2021 року має відкрити ринок землі в Україні.

- Громадяни України, які є власниками землі зможуть її продавати, а інші відповідно купувати.
- За різними оцінками вартість 1 га української землі буде 1400 – 2200 \$.
- Середня вартість оренди 1 га землі на 2019 рік по Україні становить 2000 грн.
- Стаття 14 Конституції України встановлює, що право власності на землю гарантується, набувається та реалізовується громадянами України відповідно до закону.
- Постало питання: Як отримати безкоштовно земельну ділянку від держави?



СТАТИСТИКА

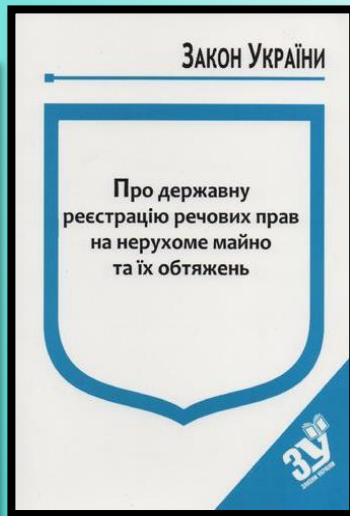
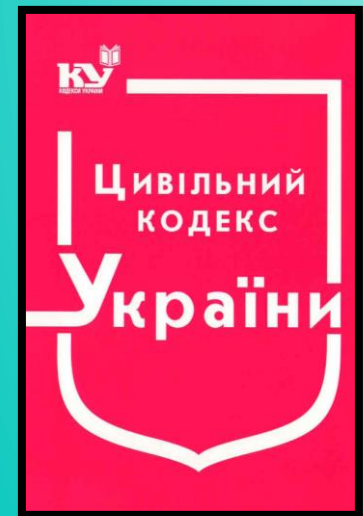
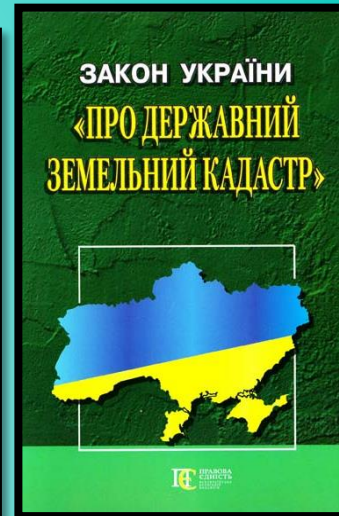


В Україні понад 60 млн га землі. Із них 42,7 млн га - понад 70 % - це земля сільськогосподарського призначення. При цьому йдеться про дуже родючі ґрунти. Близько 40 % с/г землі в Україні - це чорноземи.

У приватній власності зараз знаходиться 27.7 млн га, ними володіють близько 7 млн українців. Відповідно ще більше 20 млн повнолітніх не мають у свої власності земельних ділянок с/г призначення, хоча це право їм гарантується.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА

- Конституція України
- Земельний кодекс України
- Закон України «Про Державний земельний кадастр»
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»



- Цивільний кодекс України
- Закон України про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження»
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»
- Закон України «Про адміністративні послуги»
- Закон України «Про оцінку земель» і т.п.



ЗАКОНОДАВЧА ОСНОВА

За статтею 121 Земельного кодексу України, Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:



Для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної місцевою радою, де знаходиться фермерське господарство.

Для ведення особистого сільського господарства - не більше 2,0 гектар

Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара

Для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара

Для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара

Для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.



МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади – **Держгеокадастру**, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу.

Клопотання має містити:

1. Цільове призначення ділянки
2. Орієнтовні розміри
3. Графічні матеріали, на яких зазначається бажане розташування ділянки

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

Приклад клопотання та графічного додатку

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В
КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО



Начальнику Головного управління
Держгеокадастру у Київській області
Перканюк І.П.

(П.І.Б. з'являнка та уповноваженої особи,
підстав діяти від імені з'являнка)

(громадянство)

(серія та номер паспорта, відомості про суб'єкта
щодо якого видав, дата його видачі)

Ідентифікаційний номер (фізичної особи)

(фактичне місце проживання, поштовий індекс)

(контактні номери телефонів)

Клопотання

Відповідно до статей 118 та 121 Земельного кодексу України прошу надати мені дозвіл на розробку документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для _____
(цільове призначення земельної ділянки відповідно до КВЦПЗ)

орієнтовною площею _____ га, яка розташована на території Київської області _____ району в адміністративно-територіальних межах _____ ради _____

Цим клопотанням засвідчую, що я не використав раніше своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки за вищезазначеним цільовим призначенням.

Я ознайомлений з приписами ЗУ «Про захист персональних даних» та добровільно даю дозвіл на обробку та використання своїх персональних даних.

Додатки: 1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В
КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Держгеокадастр розглядає клопотання у **місячний строк** і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян спеціальними компаніями.

Вартість розробки проекту землеустрою близько **5000 грн.**



ВАЖЛИВО: Підставою відмови у наданні дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законодавчих актів

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

Приклад дозволу Дергеокадастру і проекту землеустрою

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

5336 08

КОпія

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області

НАКАЗ
Вінниця № 2-3008/15-08-4

П. Штаня
Про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою

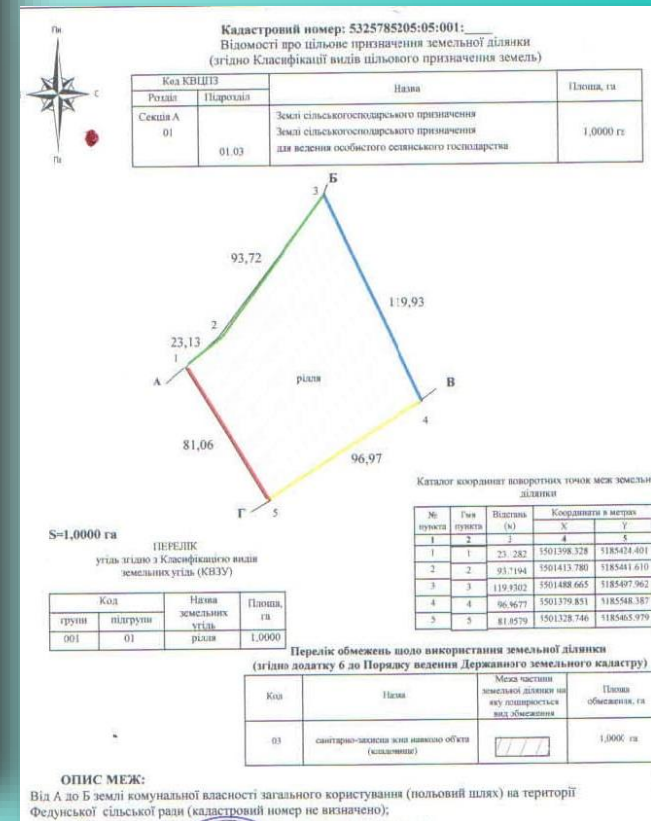
Відповідно до частин 1-4 статті 79-1, частини 6, 7 статті 118, частини 4 статті 122 Земельного кодексу України, Положення про Головне управління Держгеокадастру в області, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29.09.2016 року №333, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 25.10.2016 за №1391/29521, Положення про Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області, затвердженого наказом Держгеокадастру від 17.11.2016 року №308, враховуючи постанову Вінницького апеляційного адміністративного суду від 21.03.2018 року справа № 802/2177/17-а

НАКАЗУЮ:

- Надати дозвіл гр. Фляжківій Інзі Іванівні на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки орієнтовною площею 2,00 га, із земель державної власності сільськогосподарського призначення на території Іванівської сільської ради Калинівського району Вінницької області для ведення особистого селянського господарства (код цільового призначення – 01.03).
- Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню у встановленому законодавством порядку.
- Відділу у Калинівському районі міжрайонного управління в Калинівському та Липовецькому районах Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області при надходженні проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки забезпечити в установленому законодавством порядку:
 1. погодження даної документації;
 2. реєстрацію земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.
- Проект землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки подати на затвердження Головному управлінню Держгеокадастру у Вінницькій області.
- Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В.о. начальника

ЗГІДНО С.РИБИЦЬКОЮ,
Голова управління
Держгеокадастру у Вінницькій області
28.04.2018
Проміжний документ
сектору контролю Олександр Т.М.



МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

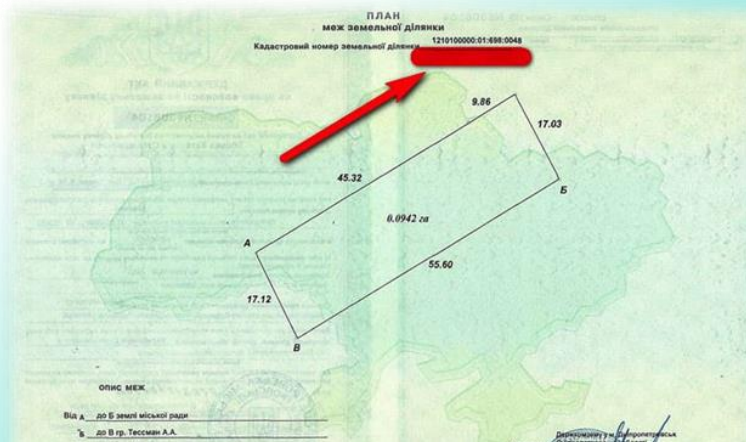
• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В
КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ
ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Розробник подає на погодження до органу Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Держгеокадастр у двотижневий строк приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.



МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

КРОК 1

- ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

- РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

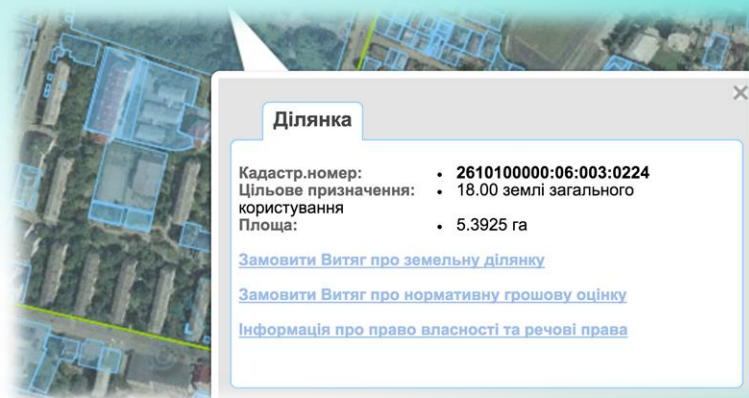
- ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

- РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАДАСТРІ

КРОК 5

- РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО



Власник подає місцевому управлінню Держгеокадастру **наступні документи:**

- Заяву встановленого зразка;
- Погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- Спеціальний електронний обмінний файл (xml-файл)

В результаті реєстрації земельної ділянки, реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер.

Після отримання номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру, який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку.



МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Для отримання витягу про реєстрацію права власності на земельну ділянку необхідно звернутись в центр надання адміністративних послуг та подати наступний пакет документів:

- Оригінал рішення держгеокадастру про затвердження проекту землеустрою;
- Оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
- Копія паспорту;
- Копія ідентифікаційного номеру;
- Квитанції про оплату послуг реєстрації.

В результаті реєстрації державним реєстратором права власності на земельну ділянку видається **витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**.

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ

Приклад витягу з ДР речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

КРОК 1

• ПОДАЧА КЛОПОТАННЯ

КРОК 2

• РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 3

• ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КРОК 4

• РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАДАСТРІ

КРОК 5

• РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індекси номер витягу: 21
Дата, час формування: 08.05.2014
Витяг надав: Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київської області
Підстава надання витягу: заявка з реєстраційним номером: , дата і час реєстрації: , заявник: ,

Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності
Номер запису про право власності: 55
Дата, час державної реєстрації: 05.05.2014
Державний реєстратор: Гаражун Ростислав Юрійович, Реєстраційна служба Київського районного управління юстиції Київської області
Підстава виникнення права власності: , виданий 08.05.2014, видавник: Держреєстратор Гаражун Р.Ю., Реєстраційна служба Києво-Святошинського районного управління юстиції Київської області
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень відкриттям розділу, індексний номер: від 08.
Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власник: , реєстраційні облікові картки платника податків: , паспа громадянина України, серія та номер: , видавник: РПУУ МВС України в м. Київ, країна громадянства: Україна

Відомості про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 356
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Адреса: Київська обл., Києво-Святошинський р., с. Петрушки 322486000:03:003, дата державної реєстрації земельного: 09.04.2014

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індекси номер витягу: 32758457
Дата, час формування: 27.01.2015 17:48:30
Витяг надав: Реєстраційна служба Володимирського районного управління юстиції Хмельницької області
Підстава надання витягу: заявка з реєстраційним номером: 9942860, дата і час реєстрації: 27.01.2015 17:05:26, заявник: Троїнівська Юлія Володимирівна (уповноважена особа)

Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності
Номер запису про право власності: 8514682
Дата, час державної реєстрації: 27.01.2015 17:05:26
Державний реєстратор: Андрухов Юрій Васильович, Реєстраційна служба Володимирського районного управління юстиції Хмельницької області
Підстава виникнення права власності: Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності", серія та номер: 5245-VI, виданий 05.09.2012, видавник: Верховна Рада України
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 18892329 від 27.01.2015 17:38:07
Форма власності: комунальна
Розмір частки: 1/1
Власник: Володимирська міська рада, Територіальна громада, код ЄДРПОУ: 04060695, країна реєстрації: Україна

Відомості про об'єкт нерухомого майна
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 559398065209
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Адреса: Хмельницька обл., Володимирський р., м. Володимир, вулиця Лисенка, 16
Кадастровий номер: 6520910100:01:002:0833, дата державної реєстрації земельного ділянки: 16.04.2014
Орган, що здійснює державну реєстрацію: Відділ Держкадастру у Володимирському районі

EEC 401889

СУДОВА ПРАКТИКА

У постанові від 17.12.2018 Верховний Суд розтлумачив положення абз. 3 ч. 7 ст. 118 ЗК України. Зацікавлена особа має право замовити проект землеустрою **без згоди уповноваженого органу протягом одного місяця** від дня закінчення місячного строку з часу реєстрації клопотання у відповідному органі.

Цей строк є строком виконання органом своїх повноважень. Його недотримання є свідченням формального порушення реалізації повноважень, проте повинно оцінюватися в межах причин.

ВИРШИВ:

Позовну заяву ОСОБА_1 до Головного управління Держгеокадастру у Донецькій області про визнання протиправною бездіяльності та зобов'язання вчинити певні дії, задовольнити частково.

Визнати протиправною бездіяльність Головного Управління Держгеокадастру у Донецькій області, що полягає у не розгляді заяви ОСОБА_1 від 15.07.2019 року.

Зобов'язати Головне Управління Держгеокадастру у Донецькій області повторно розглянути заяву ОСОБА_1 від 15.07.2019 року про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки безоплатно у власність площею 2 га ріллі із земель сільськогосподарського призначення державної власності, що перебувають у запасі, на території Васюківської сільської ради Бахмутського району Донецької області для ведення особистого селянського господарства, з урахуванням правової оцінки суду висловленої в рішенні.

В решті позовних вимог відмовити.

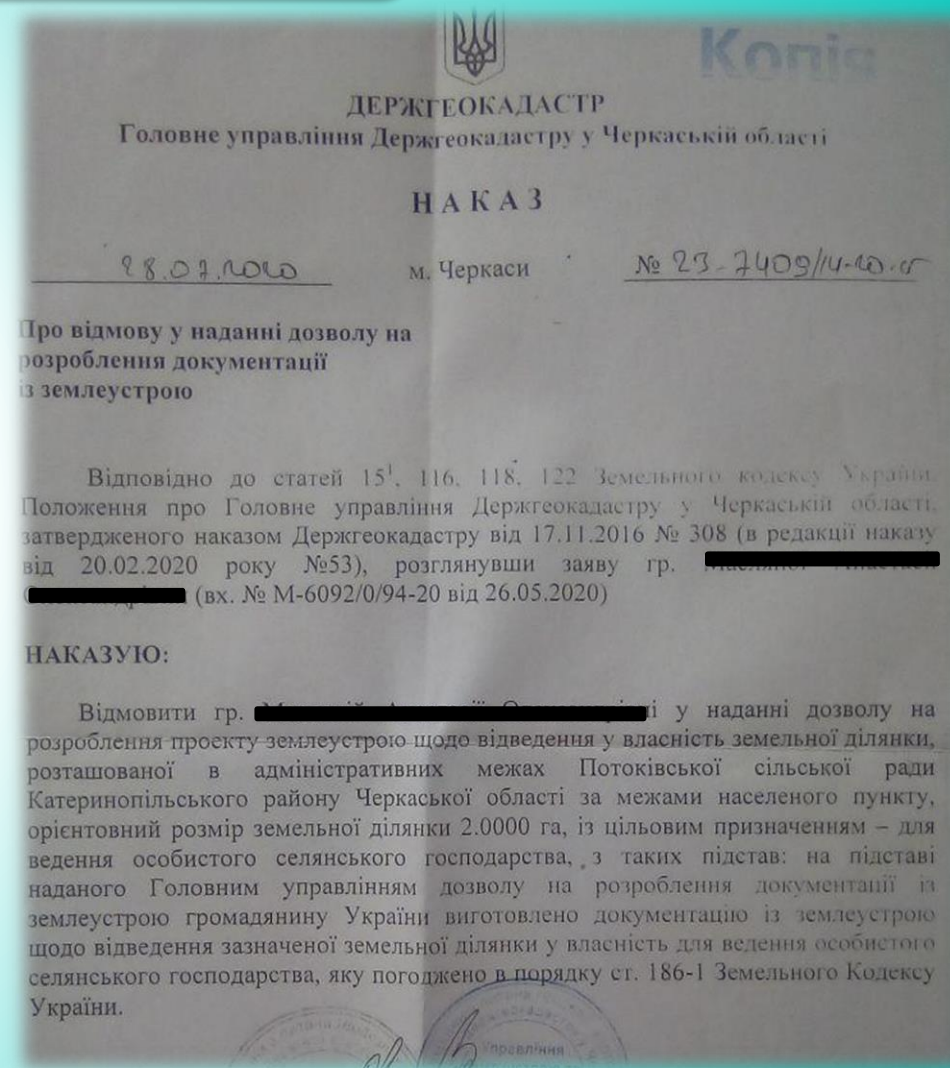


Суди першої інстанції, як правило, у таких справах зобов'язують органи Держгеокадастру **розглянути клопотання громадянина повторно.** Рідше – зобов'язують надати дозвіл.

Для прикладу можна ознайомитись зі справами № 420/4371/20; № 520/11428/2020; № 200/2404/20-а

ПРОБЛЕМИ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

- Держгеокадастр надає невмотивовану неправомірну відмову.
- Держгеокадастр дає одночасно декільком особам дозвіл на розробку проекту землеустрою на одну ділянку і хтось безрезультатно витрачає час та кошти. Такі випадки непоодинокі.
- Корумпованість органів Держгеокадастру сприяє тому, що на практиці, отримати земельну ділянку без хабара майже не можливо. Сума хабара становить близько 1000 \$ за 1 га.





ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!