

Перший миколаївський місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги



**Покрокові інструкції, та правові
консультації, роз'яснення та поради з
земельного права:**

**Як отримати земельну ділянку, яким
чином оформити право власності, та
інші питання**



(корисна інформація, для адвокатів юристів та громадян)



«Кожен має право на справедливий, незалежний суд
Кожен має право на правову допомогу.

У випадках, передбачених законом, ця допомога
надається безоплатно.

Кожен є вільним у виборі захисника своїх прав.

Конституція України,

Кожному гарантується:

- право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб;

- право на звернення за захистом своїх прав до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини;

- право після використання всіх національних засобів правового захисту звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна;

- право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

Зверніть увагу!

Кожен має право на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної та моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадовими і службовими особами при здійсненні ними своїх повноважень.

Важливо!

Судові рішення ухвалюються судами і є обов'язковими до виконання на всій території України.

Беручи до уваги складність, постійні зміни і суперечності в законодавстві України, не всякий громадянин має можливість самостійно захищати свої порушені права. Фахівці Першого миколаївського місцевого центру та адвокати консультують і представляють інтереси фізичних осіб в різних інстанціях, та судовому процесі.

Опис

I. Покрокові інструкції

1. Процедура безкоштовного отримання земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, а також державної реєстрації земельної ділянки та права власності на неї 2
2. Яким чином оформити право власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом і заповітом ? 9
3. Порядок зміни цільового призначення земельної ділянки 16

II. Правові поради та розгляд прикладів

1. Як спадкоємцю переоформити право користування ділянкою під неоформлених гаражем 21
2. Про визнання незаконним державного акта про право власності на землю 25
3. Нецільове використання орендованої земельної ділянки: хто винен? 26

III. Зразок позовної заяви громадянина про звільнення самостійно зайнятої земельної ділянки

30

Процедура безкоштовного отримання земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, а також державної реєстрації земельної ділянки та права власності на нього

Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України кожен громадянин України має право на безкоштовне отримання земельної ділянки із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;

- для ведення особистого селянського господарства - **не більше 2,0 гектара;**

- для ведення садівництва - **не більше 0,12 гектара;**

- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

- у селах - **не більше 0,25 гектара,**

- в селищах - **не більше 0,15 гектара,**

- в містах - **не більше 0,10 гектара;**

- для індивідуального дачного будівництва - **не більше 0,10 гектара;**

- для будівництва індивідуальних гаражів - **не більше 0,01 гектара.**

Увага: Земельний кодекс України встановлює, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах зазначених норм, проводиться один раз по кожному виду використання.

Для того, щоб безкоштовно отримати земельну ділянку, громадянину України необхідно здійснити наступні дії:

КРОК 1

Зв'язатися з органом, уповноваженого здійснювати розпорядження земельними ділянками державної або комунальної власності, із заявою про безкоштовне надання земельної ділянки у власність.

Таким органом щодо земель комунальної власності, переважно розташовані в межах населених пунктів, є відповідна сільська, селищна, міська рада, а щодо земель державної власності, які, як правило, розташовані за межами населених пунктів, є:

- при наданні земельних ділянок для ведення садівництва або особистого селянського господарства - Головне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в області,

- при наданні земельних ділянок в інших випадках - райдержадміністрація.

До клопотання Ви повинні додати:

- вкопіювання з кадастрової карти (плану) (його можна замовити в районному (міському) управлінні земельних ресурсів) або інші графічні матеріали, на яких слід відзначити бажане місце розташування земельної ділянки;

- погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства);

- копію документа, що посвідчує особу (наприклад, паспорт громадянина України).

За результатами розгляду Вашого звернення, уповноважений орган повинен прийняти рішення про надання Вам дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надати відмову в його наданні.

Важливо! Рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідним органом влади має бути прийнято в строк!

Увага! Рішення про відмову в наданні Вам дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинна бути мотивована. Підставами відмови відповідно до статті 118 Земельного кодексу України можуть 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 і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно - територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

КРОК 2

Замовити в землевпорядній організації виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Щоб знайти таку організацію можна:

- звернутися до сусідів чи знайомих, які вже оформили документи на землю, і запитати їх, яка організація це робила;

- звернутися до місцевої ради - як правило, на території сільської чи міської ради працюють кілька землевпорядних організацій;

- звернутися в районний (міський) відділ (управління) Держгеокадастру України та дізнатися, які організації працюють на території Вашого району або населеного пункту;

- здійснити пошук в мережі Інтернет.

Увага!

Виконавцем робіт в обраній Вами землевпорядної організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землевпорядника. Перечень таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастра за адресою:

<http://www.dazru.gov.ua> (підрозділ «Державний реєстр

сертифікованих інженерів-землевпорядників» розділу «Ліцензування та сертифікація»). Без наявності такого сертифікату у виконавця робіт проект землеустрою буде вважатися недійсним і державної реєстрації земельної ділянки здійснено не буде.

Важливо знати!

Складання документації із землеустрою передбачає, що інженер-землевпорядник повинен визначити точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати і скласти кадастровий план земельної ділянки. При необхідності, землевпорядник встановить прикордонні знаки. Це необхідно для того, щоб внести відомості про Вашу земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Надалі це дозволить, при необхідності, відновлювати кордону Вашої ділянки і краще захистити Ваше право на землю.

КРОК 3

Домовтеся із землевпорядною організацією про вартість, терміни виконання робіт і покладіть відповідний договір . Будьте уважні при укладенні договору! Обов'язково прочитайте проект договору, а якщо якісь з його умов Вам незрозумілі - зверніться до юристів (або родичів, сусідів, знайомих). Типовий договір, форма якого затверджена Кабінетом Міністрів України, Ви зможете знайти на Земельному порталі України zem.ua.

Зверніть увагу на те, щоб в договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Термін виконання робіт відповідно до законодавства не може перевищувати 6 місяців.

КРОК 4

Землевпорядна організація виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при необхідності, повинні бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою повинен бути складений в паперовій формі та в електронній формі.

Увага!

Вимагайте від землевпорядної організації надання Вам примірника виготовленої землевпорядної документації в паперовій формі. У разі виникнення спору про межі земельної ділянки в суді, вона буде служити доказом.

Важливо знати!

Земельний кодекс України встановлює обов'язковість погодження меж земельної ділянки з власниками та користувачами суміжних ділянок при проведенні кадастрових зйомок. Однак це не означає, що сусід може безпідставно відмовити в такому погодженні, вимагаючи перенесення кордону в свою користь. Всі свої вимоги він аргументувати і підтвердити.

Проект відведення земельної ділянки підлягає погодженню компетентними органами відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України.

У разі, якщо надання земельної ділянки планується здійснити за рахунок особливо цінних земель, земель лісового фонду, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає обов'язковій експертизі, яка проводиться Держгеокадастром України .

КРОК 5

Вам слід звернутися до державного кадастрового реєстратора в територіальному (районному, міському) органі Держгеокадастра України із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки. Якщо інше не передбачено договором про розробку проекту, в цей орган повинен звертатися землевпорядна організація.

До заяви додаються:

Копія документа, що посвідчує особу;

Копія документа, що посвідчує повноваження діяти від Вашого імені (договір, довіреність);

Копія документа про присвоєння податкового номера;

Розроблено та погоджено уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в паперовому вигляді та у формі електронного документа, а в разі, якщо за проектом проводилася державна експертиза - також оригінал позитивного висновку цієї експертизи;

Документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки та внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

КРОК 6

Представлена Вами заяву протягом 14 днів розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Держгеокадастра в районі (місті), за результатами чого, в разі, якщо подані документи складені правильно, а межі ділянки не порушують меж вже зареєстрованих ділянок, державний кадастровий реєстратор реєструє Вашу земельну ділянку в державний земельний кадастр і видає Вам Виписку з Державного земельного кадастру про земельну ділянку із зазначенням у ньому Кадастрового номера.

КРОК 7

Ви повинні подати в орган, уповноважений розпоряджатися земельною ділянкою, клопотання про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

До клопотання Ви повинні додати:

- Примірник узгодженого проекту,
- Виписку з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

КРОК 8

Орган, уповноважений розпоряджатися земельною ділянкою, повинен прийняти рішення про затвердження проекту і

звернутися до Реєстраційної служби відповідного підрозділу Міністерства юстиції України місця знаходження земельної ділянки із заявою про державну реєстрацію права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку.

КРОК 9

Після здійснення державної реєстрації права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку, зазначену орган повинен прийняти рішення про безкоштовну передачу земельної ділянки Вам у власність.

Увага! У рішенні обов'язково повинна бути вказана площа, місце розташування та кадастровий номер земельної ділянки, що зазначена в Виписуванні з Державного земельного кадастру.

КРОК 10

Після отримання рішення про безоплатну передачу Вам у власність земельної ділянки, Ви можете на свій вибір:

- Подати в Реєстраційної служби заяву про державну реєстрацію Вашого права власності на земельну ділянку ,
- Подати зазначену заяву через державного кадастрового реєстратора управління земельних ресурсів, в якому Ви отримували Виписку з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

До заяви додаються:

Заява про державну реєстрацію (бланк заяви можна завантажити з офіційного сайту Державної реєстраційної служби за адресою: <http://www.drсу.gov.ua/show/10163>);

Копія документа, що посвідчує особу заявника;

Копія реєстраційного номера облікової картки платника податків згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, офіційно

повідомила про це відповідні органи державної влади і має відмітку у паспорті громадянина України);

Документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;

Документ про сплату державного мита (за винятком випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

Завірена копія рішення про безкоштовну передачу земельної ділянки,

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

КРОК 11

Подана заява протягом 14 днів розглядається Державним реєстратором, за результатами чого, в разі, якщо подані документи складені правильно, Вам видається Свідоцтво про право власності на земельну ділянку і Виписку з Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень (в разі, коли заява подано за Вашим бажанням державним кадастровим реєстратором, зазначені документи Ви отримуєте в нього) .З цього часу Ваше право власності на земельну ділянку зареєстровано державою.

Яким чином оформити право власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом і заповітом?

Спадкування земельної ділянки здійснюється згідно із законом або заповітом.

Спадкоємцем за заповітом є особа, визначена у заповіті.

У разі відсутності заповіту, визнання його недійсним, неприйняття спадщини або відмови від її прийняття спадкоємцями за заповітом, а також у разі неохоплення заповітом усієї спадщини, здійснюється спадкування за законом. Спадкоємці за законом поділяються на кілька черг і кожна з них успадковує майно тільки в разі, якщо попередня черга його успадкувала. Цивільним кодексом України встановлено такі черги:

1 чергу: діти спадкодавця, у тому числі зачаті за життя спадкодавця та народжені після його смерті, той з подружжя, який його пережив, та батьки.

2 чергу: рідні брати та сестри спадкодавця, його баба та дід як з боку батька, так і з боку матері.

3 чергу: рідні дядько та тітка спадкодавця.

4 чергу: особи, які проживали зі спадкодавцем однією сім'єю не менш як п'ять років до часу відкриття спадщини.

5 чергу: інші родичі спадкодавця до шостого ступеня споріднення включно, причому родичі ближчого ступеня споріднення усувають від права спадкування родичів подальшого ступеня споріднення.

Важливо!

Малолітні, неповнолітні, повнолітні непрацездатні діти спадкодавця, непрацездатні вдова (вдівець) та непрацездатні батьки спадкують, незалежно від змісту заповіту, половину частки, яка належала б кожному з них при спадкуванні за законом (обов'язкова частка).

Розмір обов'язкової частки у спадщині може бути зменшений судом з урахуванням відносин між цими спадкоємцями та спадкодавцем, а також інших обставин, які мають істотне значення.

Для того, щоб оформити право власності на земельну ділянку в порядку спадкування, спадкоємцю необхідно здійснити наступні дії.

КРОК 1

Подати державному чи приватному нотаріусу зава про прийняття спадщини. Така заява подається особисто нотаріусу за місцем відкриття спадщини.

Місцем відкриття спадщини вважається останнє місце проживання померлого. Якщо таке місце проживання невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини.

Увага!

Цивільний кодекс України встановлює шестимісячний строк для прийняття заяви про прийняття спадщини. Такий строк обчислюється з дня смерті спадкодавця або з дня, з якого вона оголошується померлою.

На практиці нерідкі випадки, коли спадкоємці пропускають вказаний шестимісячний термін. У таких випадках цей строк може бути відновлений судом. У позовній заяві необхідно вказати причини пропуску терміну.

КРОК 2

Дізнайтеся, внесені відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, є в наявності документи, що підтверджують право власності померлого на земельну ділянку, або присвоєний земельній ділянці кадастровий номер.

Не зайвим буде подивитися відомості про земельну ділянку на публічній кадастровій карті за адресою

<http://www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta> .

Отримати офіційну інформацію можна направити звернення до відповідного територіального органу Держгеокадастру України.

Часто трапляється, що державний акт на ім'я померлого виданий, але кадастровий номер земельної ділянки не присвоєно. На жаль, трапляється і таке, що кадастровий номер є в наявності, але відомості про земельну ділянку в електронній системі Державного земельного кадастру відсутні. Якщо все в порядку, дії, передбачені Крок 3-7 цієї схеми, слід пропустити. Якщо ж немає, необхідно:

КРОК 3

Замовити в землевпорядній організації виготовлення технічної документації по відновленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Щоб знайти таку організацію можна: звернутися до сусідів чи знайомих, які вже оформили документи на землю, і запитати їх, яка організація це робила; звернутися до місцевої ради - як правило, на території сільської чи міської ради працюють кілька землевпорядних організацій; звернутися до районного (міського) відділу (управління) Госгеокадастра України та дізнатися, які організації працюють на території Вашого району або населеного пункту; здійснити пошук в мережі Інтернет.

Звертаємо увагу! Виконавцем робіт в обраній Вами землевпорядної організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землевпорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастру за адресою: www.land.gov.ua («Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників» підрозділу «Сертифікація» розділу «Напрями діяльності»). Без наявності такого сертифікату у виконавця робіт технічна документація буде вважатися недійсною і державної реєстрації земельної ділянки здійснено не буде.

Важливо знати!

Складання технічної документації із землеустрою передбачає, що інженер-землевпорядник повинен визначити точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати і скласти кадастровий план земельної ділянки. При необхідності, землевпорядник відновить прикордонні знаки. Це необхідно для того, щоб внести відомості про Вашу земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Надалі це дозволить державним органам, при необхідності, відновлювати кордону Вашої ділянки і краще захистити Ваше право на землю. Технічна документація буде виконана в паперовій формі та у формі електронного файлу.

КРОК 4

Домовтеся із землевпорядною організацією про вартість, терміни виконання робіт і покладіть відповідний договір. Будьте уважні при укладенні договору! Обов'язково прочитайте проект договору, а якщо якісь з його умов Вам незрозумілі - зверніться до юристів (або родичів, сусідів, знайомих). Зверніть увагу на те, щоб в договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Термін виконання робіт відповідно до законодавства не може перевищувати 6 місяців.

КРОК 5

Землевпорядна організація повинна виконати геодезичні роботи і розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при необхідності, повинні бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Технічна документація повинна бути складена в паперовій формі та у формі електронного документа.

Увага!

Вимагайте від землевпорядної організації надання Вам примірника виготовленої землевпорядної документації в

паперовій формі. У разі виникнення спору про межі земельної ділянки в суді, вона буде служити доказом.

Важливо знати!

Земельний кодекс України встановлює обов'язковість погодження меж земельної ділянки з власниками та користувачами суміжних ділянок при проведенні кадастрових зйомок. Однак це не означає, що сусід може безпідставно відмовити в такому погодженні, вимагаючи перенесення кордону в свою користь. Всі свої вимоги він аргументувати і підтвердити документально. Доказами перебування межі земельної ділянки в певному місці можуть служити державний акт на право власності на земельну ділянку сусіда, матеріали інвентаризації земель, дані БТІ тощо. А не підкріплені доказами відмову можна оскаржити в судовому порядку.

КРОК 6

Вам слід ініціювати процедуру державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та в результаті - отримати Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Для цього слід звернутися до територіального органу Держгеокадастру в районі (місті).

КРОК 7

Після закінчення 6 місячного терміну з дня смерті спадкодавця, Вам необхідно звернутися до нотаріуса, якому було подано заяву про прийняття спадщини. Нотаріус зобов'язаний зареєструвати Ваше право власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. З цього моменту Ви є повноправним власником успадкованої земельної ділянки.

Зверніть увагу!

Оформити право власності на земельну ділянку в порядку спадкування можливо тільки в разі, якщо право власності на неї було оформлено спадкодавцем належним чином, тобто, - є документ, що підтверджує вказане право власності.

Часто трапляється, що рішення про приватизацію земельної ділянки прийнято, але спадкодавець оформити відповідний державний акт або свідоцтво про право власності не встиг. В такому випадку спадкоємцю необхідно звернутися в суд з позовом про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування.

Важливо!

Часто буває так, що земельну ділянку успадковують одночасно кілька осіб. В такому випадку зазначена земельна ділянка успадковується в спільну власність. В майбутньому земельну ділянку може бути поділена між ними за відповідними цивільно-правовим договором . Але необхідно відзначити, що поділ успадкованої земельної ділянки між спадкоємцями можна здійснювати тільки після оформлення спадщини та державної реєстрації права спільної власності спадкоємців на земельну ділянку.

Крім того, у видачі свідоцтва про право на спадщину, спадкоємці можуть домовитися, що успадкована земельну ділянку має в повному обсязі належати одному з них. Для цього інші спадкоємці можуть відмовитися від спадщини на його користь. Але законодавством встановлені наступні вимоги про відмову від спадщини:

- спадкоємець за заповітом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь іншого спадкоємця за заповітом,
- спадкоємець за законом має право відмовитися від прийняття спадщини на користь будь - яких з спадкоємців за законом незалежно від черги,
- має право відмовитися від частки у спадщині спадкоємця, який відмовився від спадщини на його користь.

Порядок зміни цільового призначення земельної ділянки

Для того щоб змінити цільове призначення Вашої земельної ділянки, Вам необхідно здійснити наступні дії:

КРОК 1

Оформити нотаріально завірена заява на зміну цільового призначення, підписане власником. Дана заява є підставою для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

КРОК 2

Зміна цільового призначення передбачає розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Тому Вам необхідно замовити у землевпорядній організації виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення.

Щоб знайти таку організацію можна:

- звернутися до сусідів чи знайомих, які вже оформили документи на землю, і запитати їх, яка організація це робила;
- звернутися до місцевої ради - як правило, на території сільської чи міської ради працюють кілька землевпорядних організацій;
- звернутися в районний (міський) відділ (управління) Держгеокадастра України та дізнатися, які організації працюють на території Вашого району або населеного пункту;
- здійснити пошук в мережі Інтернет.

Увага!

Розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, не вимагає отримання дозволу жодним органом влади. Договір між власником земельної ділянки і землевпорядною організацією є єдиною підставою для розробки проекту.

Важливо знати!

Виконавцем робіт в обраній Вами землевпорядної організації може бути тільки особа, яка має сертифікат інженера-землевпорядника. Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастра за адресою: www.land.gov.ua («Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників» підрозділу «Сертифікація» розділу «Напрями діяльності»).

Домовтеся із землевпорядною організацією про вартість, терміни виконання робіт і покладіть відповідний договір. Будьте уважні при укладенні договору! Обов'язково прочитайте проект договору, а якщо якісь з його умов Вам незрозумілі - зверніться до юристів (або родичів, сусідів, знайомих). Зверніть увагу на те, щоб в договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт!

КРОК 3

Землевпорядна організація повинна виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при необхідності, повинні бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою повинен бути складений в паперовій формі та у формі електронного документа.

Увага!

Вимагайте від землевпорядної організації надання Вам примірника виготовленої землевпорядної документації в паперовій формі. У разі виникнення судового спору про законність зміни цільового призначення земельної ділянки в суді, вона буде служити доказом.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню уповноваженими органами влади відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України. А саме: місцевим управлінням Держгеокадастра, місцевим відділом

архітектури та містобудування і іншими організаціями в окремих індивідуальних випадках.

У разі, якщо змінюється цільове призначення особливо цінних земель, земель лісового фонду, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає обов'язковій експертизі, яка проводиться Держгеокадастром України.

Варто зауважити!

Звертаємо Вашу увагу також на те, що наявність затвердженого плану зонування території або детального плану території є обов'язковим в ході узгодження проекту зміни цільового призначення.

Дізнатися про наявність такої документації в разі розміщення земельної ділянки в межах населеного пункту можна в міській (сільській, селищній) раді, а в разі розміщення ділянки за межами населеного пункту - в місцевій райдержадміністрації.

Якщо детальний план території цього розроблявся раніше, його розробку можна замовити окремо. Вимоги щодо обов'язкової наявності плану зонування або детального плану території встановлені ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

КРОК 4

Звернутися в орган, уповноважений приймати рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки з клопотанням про затвердження проекту. Таким органом в межах населених пунктів є відповідна сільська, селищна, міська рада.

Уповноважений орган повинен прийняти рішення про затвердження проекту і зміна цільового призначення земельної ділянки або відмову в здійсненні таких дій.

Важливо знати:

Відмова органу влади в зміні цільового призначення земельної ділянки повинна бути мотивована і містити в собі посилання на підстави відмови. Такими підставами можуть бути:

- невідповідність запроєктованого цільового призначення вимогам закону або прийнятих відповідно до нього нормативно-правових актів,

- неузгодженість цільового призначення земельної ділянки вимогам затвердженої містобудівної документації або документації із землеустрою.

КРОК 5

Вам слід звернутися до державного кадастрового реєстратора в територіальному (районному, міському) органі Держгеокадастра України із заявою про внесення змін до відомостей про земельну ділянку. Якщо інше не передбачено договором про розробку проекту, в цей орган має звертатися землевпорядна організація.

До заяви додається розроблений і погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в паперовому вигляді та у формі електронного документа, а в разі, якщо за проектом проводилася державна експертиза - також оригінал позитивного висновку цієї експертизи.

Дана послуга надається безкоштовно!

Представлена Вами заяву протягом 14 днів розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Госгеокадастра в районі (місті), по наслідком чого, в разі, якщо подані документи складені вірно, державний кадастровий реєстратор вносить відомості про зміну цільового призначення Вашої земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

КРОК 6

Останнім етапом є реєстрація прав на нерухоме майно в державному реєстрі прав. Це можна зробити, звернувшись в центр надання адміністративних послуг або нотаріуса з відповідним пакетом документів. В результаті інформація про реєстрацію права за бажанням заявника може бути надана в паперовій формі.

Як спадкоємцю переоформити право користування ділянкою під неоформленим гаражем

Земельна сфера, особливо в тій частині, яка стосується права фізичних осіб на користування ділянками державної та комунальної власності, до сих пір представляє справжній клубок проблем. Велика частина з них так чи інакше пов'язана з неналежним оформленням прав на ділянки.

Окрему категорію справ складають спори щодо прав на землю під різного роду гаражами.

В даному випадку спочатку є наступна ситуація - близько десяти років тому на виділеному інваліду на підставі укладеного з міськрадою договору тимчасового користування був споруджений металевий гараж. Оскільки робилося це своїми силами, ніяких документів на гараж не залишилося. При цьому права на гараж не реєструвалися, а сам він капітальним не є. Отже, навряд чи його можна вважати нерухомістю.

Не так давно особа, колишнє користувачем землі, померло. Його єдиний спадкоємець - теж пенсіонер-інвалід, який має відповідно до законодавства право на отримання землі під гараж. Тому його, природно, цікавить можливість отримати в користування ту саму ділянку з уже зведеним спорудою.

Місцевий міськрада не проти піти назустріч спадкоємцю, однак вимагає надати документи, що підтверджують право власності на гараж (точніше, відповідне судове рішення). Останні, в силу зазначених вище причин, відсутні (і, більш того, гараж навіть не фігурує в свідоцтві про право на спадщину). У зв'язку з цим у користувача і виникло питання, як можна в даній ситуації, бажано без суду, домогтися переоформлення ділянки.

Позиція 1. Оскільки міськрада вимагає правовстановлюючі документи на гараж, який не є нерухомістю, можна, наприклад, оформити договір купівлі-продажу даного гаража. Можна спробувати визнати право власності на гараж і через суд, однак

шансів в цій ситуації мало, оскільки навряд чи збереглися якісь підтвердження того, що дане майно споруджувалося самостійно.

Заперечення до позиції 1. Оформляти договір купівлі-продажу також вельми ризиковано, оскільки можуть виникнути питання, на підставі чого виникло право власності у продавця. Сумнівно й те, що в даній ситуації досить лише простого письмового договору, а оформити нотаріальний договір «заднім числом» буде практично неможливо. Крім того, спадкоємець вже неодноразово, звертаючись до місцевої ради, стверджував, що даний гараж належить йому, оскільки він його успадкував.

Позиція 2. У даній ситуації можна скористатися ст. 7 Закону «Про оренду землі», згідно з якою в разі смерті орендаря право оренди переходить до його спадкоємців. Одночасно можна використовувати і ч. 5 ст. 30 Закону «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні», що передбачає обов'язок органів місцевого самоврядування надати інвалідам із захворюваннями опорно-рухового апарату земельні ділянки під будівництво гаражів поблизу їх місця проживання.

Заперечення до позиції 2. Слід враховувати норму ст. 31 Закону «Про оренду землі», згідно з якою договір оренди припиняється в разі смерті фізичної особи-орендаря. Отже, спадкоємець орендаря має лише право на переукладання договору оренди, а не на «автоматичне» визнання його стороною меморіалу, давнього договору. До того ж не можна поручитися, що в даній ситуації був саме договір оренди та ще й укладений з дотриманням всіх норм законодавства. Тому визнавати право користування землею через суд досить ризиковано.

Позиція 3. Оскільки головною перешкодою формально є наявність гаража, а також враховуючи, що право власності на нього ніяк не оформлена, є сенс його демонтувати і тимчасово прибрати з ділянки. Зокрема, зробити це можна на підставі

розпорядження міськради. Після того як земля буде виділена, гараж просто потрібно буде повернути назад.

Думка юристів: Спочатку розглянемо питання про те, успадковується чи право оренди на підставі ст. 7 Закону «Про оренду землі».

Як показує судова практика (як приклад якої можна привести визначення ВССУ у справі № 6-37271св12 від 28.11.2012, особливо цікаве тим, що винесено в рамках суперечки з дуже схожими на описані на порталі обставинами), набагато більш обґрунтовано Заперечення до Позиції

Суди найчастіше призводять такий логічний ланцюжок - згідно зі ст. 31 Закону «Про оренду землі» договір оренди вважається припиненим у випадку смерті орендаря-фізособи, тобто цесія неможлива і потрібно укладення нового договору зі спадкоємцем орендаря. Останній фактично успадковує лише право укласти цей договір.

Варто враховувати, що в даній ситуації можна обійтися без аукціону, оскільки виділення ділянок під будівництво гаражів проводиться без проведення земельних торгів в силу ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу. Крім того, місцева рада, виходячи з повідомленої на порталі інформації, що не проти передати ділянку в оренду автору теми.

Тому судовий позов з вимогою визнати право оренди за спадкоємцем орендаря на підставі ст. 7 Закону «Про оренду землі» можна рекомендувати як оптимального способу вирішення проблеми.

Що ж стосується ради оформити договір «заднім числом», то здійсненність такого варіанту цілком і повністю залежить від позиції місцевої ради, точніше від того, чи прийме він такі «правовстановлюючі документи».

При цьому варто враховувати, що визнати через суд право власності на гараж по простому письмового договору може і не вдасться. Так, в рішенні Ленінського райсуду м.Севастополя від

14.02.2012 у справі № 2-4240 / 11 чітко відображено думку, що в аналогічній ситуації договір купівлі-продажу повинен бути оформлений відповідно до вимог ст. 657 Цивільного кодексу (тобто металевий гараж фактично визнаний нерухомістю).

Тому, як варіант, можна заднім числом оформляти не договір купівлі-продажу гаража, а, наприклад, договір підряду на його спорудження. В такому випадку можна спробувати визнати право власності на гараж на підставі ст. 331 Цивільного кодексу як на новостворених майно. Однак в такому випадку доведеться зіткнутися з двома факторами ризику:

1) гараж може бути розцінений як нерухомості і доведеться проходити всю процедуру узаконення «самобуду»;

2) в суд піде не особа, якій виділялася земля під гараж, а його спадкоємець, тому не можна виключати, що суд «не побачить» зв'язку між гаражем і позивачем.

Отже, найбільш «життєздатним», мабуть, є варіант з демонтажем гаража. У даній ситуації ризик позову від власника гаража повністю відсутня (юридично власника немає, фактично ним є особа, яка претендує на ділянку). З точки зору міськради спадкоємець лише виконає припис місцевого нормативного акту: звільнить ділянку, раніше виділений померлому інваліду. Відзначимо, що будь-якого особливого розпорядження ради не потрібно.

Єдиний ризик в даній ситуації - міськрада відмовиться виділяти ту саму ділянку.

ВИСНОВКИ:

В описаній ситуації ідеального виходу без тих чи інших ризиків для спадкоємця немає.

Тому оптимальний варіант дій - узгодити з місцевою радою для обох сторін варіант вирішення проблеми. Таким цілком може бути демонтаж гаража з подальшим виділенням того ж ділянки в оренду спадкоємцю без проведення земельних торгів.

Також може спрацювати і варіант визнання права власності на гараж на підставі рішення суду. Однак в такому випадку доведеться заздалегідь готувати докази приналежності гаража померлого.

Про визнання незаконним державного акта про право власності на землю

Спори щодо законності процедур приватизації земельних ділянок державної та комунальної форми власності становлять чималу частку розглянутих судами справ. При цьому до кінця неврегульованим, як показує практика, залишається один з найважливіших процедурних питань - чи припустимо використовувати такий спосіб судового захисту, як визнання недійсним державного акту про право власності на землю, без оскарження рішення компетентного органу про передачу ділянки в приватну власність, на підставі якого такий державний акт був оформлений.

Природно, питання це актуальне лише для випадків приватизації, що мали місце до зміни системи реєстрації прав на нерухомість, однак такі суперечки все ще масово розглядаються судами. Тому із задоволенням відзначимо, що ВСУ сформував стійку і послідовну позицію із зазначеного питання. Полягає вона в наступному: оспорювання дійсності держакту без оскарження "базового" рішення місцевої ради або місцевої держадміністрації цілком можливо. Закріплена така позиція в постановах від 22.05.2015 у справі № 6-33цс13 і від 01.07.2015 у справі № 6-319цс15.

Обґрунтування, наведене ВСУ, базується на тому, що державний акт про право власності є документом, що засвідчує право власності. Такий висновок зроблений зі змісту ст. ст. 22 і

23 Земельного кодексу 1990 року і ст. 126 Земельного кодексу 2001 року (в редакціях, що діяли до 1 січня 2013 року).

Отже, на думку ВСУ, особа, яка вважає свої законні права та інтереси порушеними внаслідок визнання права власності на певну земельну ділянку за іншою особою, має право оскаржити законність правовстановлюючого документа - державного акту про право власності на землю. Даний документ може бути визнаний недійсним незалежно від законності рішення, на підставі якого він був виданий, оскільки причинами недійсності можуть бути і інші порушення процедури оформлення держакту.

ВИСНОВОК:

В цілому ВСУ зайняв абсолютно чітку позицію - визнання недійсним державного акту про право власності на землю або право постійного користування землею є самостійним способом судового захисту прав. Отже, така вимога може заявлятися в позові безвідносно до вимоги про визнання недійсним рішення, на підставі якого такий акт оформлений.

Нецільове використання орендованої земельної ділянки: хто винен?

Сьогодні юридичні та фізичні особи інтенсивно використовують земельні ділянки в різноманітних цілях. Тому питання їх правової охорони і контролю раціонального використання досить актуальні. Важливою складовою цього процесу є відповідальність за порушення земельного законодавства - цивільна, адміністративна і кримінальна. Однак не завжди зрозуміло, хто цю відповідальність повинен нести і за що.

В оренду здається земельну ділянку, цільове призначення якої "землі промисловості". У договорі оренди мета

використання ділянки - сільськогосподарське виробництво. Чим це загрожує орендодавцю?

Позиція 1

Фактично володіти і користуватися ділянкою після передачі в оренду буде орендар. Отже, адміністративну та іншу відповідальність буде нести він.

Позиція 2

Такий договір може бути оскаржений і визнаний недійсним. Думка юристів проекту: Згідно ст. 648 ГК зміст договору, укладеного на підставі правового акта, обов'язкового для сторін договору, має відповідати цьому акту.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Законом "Про оренду землі" (далі - Закон).

Згідно ст. 13 Закону за договором оренди землі орендодавець за плату передає орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний термін. Таким чином, фактичним землекористувачем є орендар. Він зобов'язаний використовувати таку ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до ст. 96 ЗК землекористувач зобов'язаний використовувати землі за цільовим призначенням. За ст. 24 Закону орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

Згідно ст. 32 Закону в разі порушення орендарем даної вимоги орендодавець має право вимагати дострокового розірвання договору оренди (через суд).

Відповідно до ст. 526 ЦК зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог законодавчих актів.

Згідно ст. 6 ЦК сторони в договорі можуть відступити від вимог законодавчих актів, крім випадків, коли їх обов'язковість для сторін впливає з їх змісту або із суті відносин сторін.

Таким чином, проаналізувавши всі вищевказані норми, можна прийти до висновку, що землекористувач, безумовно, зобов'язаний використовувати земельну ділянку лише за цільовим призначенням, незалежно від умов договору оренди. І адміністративну відповідальність за нецільове використання буде нести саме орендар - особа, яка безпосередньо допустило порушення земельного законодавства (ст. 144 ЗК).

Однак орендодавець в даній ситуації не звільняється повністю від відповідальності.

Статтю 211 ЗК передбачено, що підставою для залучення громадян та юросіб до відповідальності також є укладення угоди з порушенням земельного законодавства.

Адміністративної або кримінальної відповідальності за таке порушення не передбачено. Орендодавцю загрожує виключно громадянська відповідальність. Вона полягає в можливості визнання договору оренди недійсним (ст. 210 ЗК).

Згідно ст. 15 Закону одним з істотних умов договору оренди земельної ділянки є умови використання та цільове призначення ділянки, яка передається в оренду.

Відповідно до ст. 203 ЦК зміст правочину не може суперечити актам законодавства.

Згідно ст. 215 ГК недотримання цієї вимоги є підставою для недійсності правочину.

Отже, оскільки передбачена в договорі мета використання земельної ділянки суперечить його цільовому призначенню, очевидно, що ця умова не відповідає вимогам ЗК і Закону. Тому такий договір може бути визнаний недійсним за рішенням суду.

ВИСНОВОК:

Якщо передбачена в договорі мета використання земельної ділянки не відповідає його цільовим призначенням, такий договір може бути визнаний недійсним з усіма наслідками, що випливають несприятливими наслідками.

При цьому відповідальність за нецільове використання землі буде нести особа, яка фактично здійснює користування ділянкою, тобто орендар. Відповідно до вимог закону він зобов'язаний використовувати земельну ділянку лише за цільовим призначенням.

Згідно ст. 91 ЗК власник земельної ділянки зобов'язаний забезпечити його використання за цільовим призначенням.

Так, і орендар, і орендодавець зацікавлені в тому, щоб договір оренди відповідав закону. І оскільки мета використання земельної ділянки є важливою складовою договору оренди, при його укладанні необхідно подбати про те, щоб вона відповідала цільовим призначенням переданого в оренду ділянки.

Зразок позовної заяви громадянина про звільнення самостійно зайнятої земельної ділянки

_____ суд
_____ області
(Потова адреса: _____)

позивач _____

(прізвище ім'я по батькові)

місце проживання: _____

номер засобів зв'язку: _____

відповідач _____

(Назва підприємства або ПІБ громадянина)

місце знаходження (місце проживання): _____

Податковий номер: _____

номер засобів зв'язку: _____

ціна позову вимоги немайнового характеру

Позовну заяву
про звільнення самостійно зайнятої земельної ділянки

Я, _____ є власником земельної ділянки загальною площею _____ га з кадастровим номером _____, який розташований на території _____ ради _____ району _____ області (далі - земельна ділянка). Підтвердженням даного факту є _____ (наприклад, Державний акт на право власності на земельну ділянку серії _____ № _____ від _____, зареєстрованим в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № _____, або виписка з Державного реєстру прав на нерухоме майно і т.д.) (копія додається). У поточному році відповідачем вищевказаний земельна ділянка була _____ (необхідно вказати, яким саме чином неправомірно використовувалася земельну ділянку, наприклад: земельна ділянка була зорано і засіяно, на земельній ділянці розпочато будівництво будинку і т.д.). Ніяких договорів, які б надавали право користування цією ділянкою відповідача, я не укладав.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»: «самовільне зайняття земельної ділянки -

будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу у власність або надання в користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є право мірними ». Відповідно до частини першої статті 5 зазначеного Закону: «державний контроль за використанням та охороною земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів».

Факт самовільного зайняття земельної ділянки підтверджується Актом обстеження земельної ділянки № _____, складеним _____ (посада державного інспектора) «_____» _____ року (копія додається). Відповідно до зазначеного Акту в результаті проведеного обстеження було виявлено самовільне використання _____ (відповідач) земельної ділянки. (В разі, якщо позивач до подачі позову звертався до Державної інспекції сільського господарства) і відповідним Інспектором факт самовільного зайняття земельної ділянки було підтверджено)

Частиною першою статті 319 Цивільного кодексу України встановлено, що: «власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд».

З огляду на наведене, дії відповідача по самовільному зайнятті земельної ділянки порушують мої права як власника земельної ділянки на самостійне володіння, користування, _____ розпорядження _____ ним.

Статтю 90 Земельного кодексу України встановлено: «Власники земельних ділянок мають право ... самостійно господарювати на землі. ... Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому _____ законом _____».

Статтю 212 Земельного кодексу України визначено: «1. Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування _____ ними.

2. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

3. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду _____».

З огляду на викладене, земельна ділянка підлягає звільненню і приведення його за рахунок відповідача у стан, придатний для використання за цільовим призначенням.

Згідно з пунктом «б» частини першої статті 211 Земельного кодексу України: «громадяни і юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну

відповідальність згідно із законодавством за ... самовільне зайняття земельних ділянок»

Відповідно до частини першої статті 114 Цивільного процесуального кодексу України: «позови, що виникають з приводу нерухомого майна, пред'являються за місцезнаходженням майна або основної його частини». З огляду на те, що земельна ділянка розташована на території _____ району _____ області, розгляд цієї позовної заяви повинно здійснюватися _____ районним судом _____ області.

На підставі викладеного та керуючись ст. ст. 3, 88, 114, 118, 119 Цивільного процесуального кодексу України, -

ПРОШУ СУД:

1. Зобов'язати _____ (назва відповідача - юридичної особи або ПІБ відповідача - фізичної особи) (місце знаходження: _____, ідентифікаційний номер _____) звільнити і привести в стан, придатний для використання за цільовим призначенням, земельну ділянку площею _____ га з кадастровим номером _____, яка розташована на території _____ ради _____ району _____ області.

2. Стягнути з Відповідача на користь Позивача судові витрати.

- Додатки:**
1. Копія документа, що підтверджують право власності на земельну ділянку.
 2. Копія Акта обстеження земельної ділянки від «_____» _____ року
 3. Копії документів, що підтверджують обставини, зазначені в позовній заяві.
 4. Документ, що підтверджує сплату судового збору.
 5. Копія позовної заяви та доданих до неї документів для відповідача.

«_____» _____ 20____ року _____ / _____ /

Для отримання більш детальної інформації звертайтеся до відділів бюро правової допомоги Першого миколаївського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги:

Березанське бюро правової допомоги
смт. Березанка, вул. Центральна, 41
тел. (05153) 2-11-46
e-mail:Berezanska@legalaid.mk.ua

Новоодеське бюро правової допомоги
м. Нова Одеса, вул. Центральна, 179,
тел.(05167) 2-15-51, (063) 3516 74 15
e-mail:Novoodesa@legalaid.mk.ua

Ольшанське бюро правової допомоги
Миколаївський район
м. Миколаїв, вул. Очаківська, 142
Тел. (0512) 48-00-17
e-mail:Olshanka@legalaid.mk.ua

Очаківське бюро правової допомоги
м. Очаків, вул. Торгава, 44
тел. (05154) 2-52-37
e-mail:Ochakiv@legalaid.mk.ua

Skype – консультування проводиться кожного другого та четвертого четверга місяця з 14:00 год. до 17:00 год.

Skype - адреса: [pershiy.bvpd](https://www.skype.com/join/pershiy.bvpd)

Розташування та контакти центрів правової допомоги можна дізнатися на сайті:

www.legaleid.gov.ua

або в операторів гарячої лінії

0-800-213-103

(безкоштовно зі стаціонарних і мобільних телефонів)

**БЕЗОПЛАТНА
ПРАВОВА
ДОПОМОГА**

Перший миколаївський місцевий центр з
надання безоплатної вторинної правової
допомоги



54020, Україна, м. Миколаїв,
вул. Образцова 4А/2,
тел. ф. (0512) 47-20-90, 47-20-91,
073-404-68-82, 099-607-07-87,
e-mail: mykolaiv1.mykolaiv@legalaidd.mk.ua