

НОВИЙ ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦІЇ ПРИСАДИБНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ГРОМАДЯНАМИ

С.В. Шмалій,

студент 5 курсу юридичного факультету

Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна

В Основному Законі України закріплено положення, відповідно до якого кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло. Отримання житла шляхом

будівництва має певні особливості, до яких в першу чергу належить отримання земельної ділянки під будівництво жилого будинку.

На розвиток даної Конституційної норми Земельний кодекс України гарантував право громадян України на безоплатну передачу їм земельних ділянок для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) із земель державної або комунальної власності. Розмір зазначених земельних ділянок диференціюється від типу населеного пункту. Так, у селах він становить не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара[2;ст.149].

Приватизація земельної ділянки є суб'єктивним правом громадянина України. Реалізація цього права можлива лише з його ініціативи [1; ст.232]. На підставі Закону України N 509-VI від 16.09.2008р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» до Земельного кодексу України було внесено ряд змін, в результаті чого дещо змінився порядок приватизації присадибної земельної ділянки, що викликає ряд запитань.

Відтепер, відповідно до ч.6 ст. 118 Земельного кодексу України маючи необхідний обсяг земельної правосуб'єктності громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд у межах норм безоплатної приватизації, подає заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

До заяви про вибір місця розташування земельної ділянки додаються:

а) обґрунтування необхідності відведення земельної ділянки. Положення даної норми викликає подив, адже право на безоплатне отримання земельної ділянки у власність гарантоване Конституцією і Земельним кодексом, тож навіщо потрібно обґрунтовувати необхідність відведення зазначеної ділянки. Крім того, у тримісячний термін з дня прийняття Закону N 509-VI від

16.09.2008р. Кабінет Міністрів України повинен був затвердити типову форму відповідної заяви, що на сьогодні не зроблено.

б) позначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними розмірами. Графічним матеріалом може бути, наприклад фрагмент планово-картографічних матеріалів, що входять до складу документації із землеустрою, містобудівної документації.

в) засвідчена нотаріально письмова згода землекористувача (землевласника) на вилучення земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення земельної ділянки та умов її вилучення;

г) копія документа, що посвідчує особу.

Відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає заяву та додані до неї документи і в тижневий строк з дня її реєстрації направляє її копії на розгляд територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, природоохоронних і санітарно-епідеміологічних органів. Зазначені органи протягом трьох тижнів з дня одержання заяви надають відповідній раді висновок про можливість відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд, граничні розміри земельної ділянки та її площу, склад угідь земель, вимоги щодо відведення земельної ділянки.

Стадія надання висновків вищевказаними органами також є новим для земельного законодавства. Якщо раніше дозвіл на розробку проекту відведення видавався відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, то тепер додається ще п'ять інстанцій. З одного боку це має позитивний характер, адже маючи відповідні висновки зменшується вірогідність відмови у погодженні проекту відводу земельної ділянки. А з іншого боку кожна з цих інстанцій може відмовити у наданні позитивного висновку, процедура приватизації ускладнюється ще більше.

Після отримання висновків вищезазначених органів про можливість відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування, у двотижневий строк розглядає матеріали вибору земельної ділянки і приймає рішення про затвердження зазначених матеріалів та надає дозвіл і вимоги на розроблення проекту відведення земельної ділянки. Склад і зміст вимог до проекту відведення, які можуть висуватися погоджувачими органами на сьогодні досі не визначений.

Строк дії дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки та вимог щодо її відведення становить один рік і може бути продовжено одноразово на такий самий строк. Проект відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Проект відведення земельної ділянки погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури і охорони культурної спадщини та подається на розгляд відповідного органу місцевого самоврядування, який у місячний строк розглядає проект відведення та приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність.

Список використаних джерел:

1. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За ред. В.М.Кравчука. – К.: Істина, 2007. – 632 с.
2. Земельне право України: Підручник / За ред. Погрібного О.О., Каракаша І.І. – К.: Істина, 2003. – 448 с.
3. Закон України N 509-VI від 16.09.2008р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву». - Правова система «Інфодиск».
4. Конституція України. – Правова система «Інфодиск».
5. Земельний кодекс України. – Правова система «Інфодиск».

Науковий керівник: К.П. Пейчев