

Проект «Барометр земельної реформи: інформаційна та адвокасі кампанія»

Барометр земельної реформи

Як змінити цільове призначення земельної ділянки в Україні?

Випуск №2/2012 (серпень, 2012)

Автор

Петро Залізник
petro.zalizniak@gmail.com

Центр політико-правових реформ

Україна, м. Київ, вул. Хрещатик 4, оф. 13,
поштовий індекс: 01001
тел.: (044) 278-03-17
факс: (044) 278-16-55
e-mail: centre@pravo.org.ua
web: www.pravo.org.ua

Це дослідження випускається Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) та здійснюється Pact в Україні. Проведення цього дослідження стало можливим завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст дослідження є винятковою відповідальністю Центру політико-правових реформ та Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та не обов'язково відображає погляди USAID, Pact або уряду США. Забороняється відтворення та використання будь-якої частини цього дослідження у будь-якому форматі, включаючи графічний, електронний, копіювання чи використання в будь-який інший спосіб без відповідного посилання на оригінальне джерело.

Кожна земельна ділянка в Україні має своє законодавчо встановлене цільове призначення. При бажанні зміни цілі використання земельної ділянки, напр. замість ведення селянського господарства на будівництво житла, у її власника виникає необхідність змінити цільове призначення земельної ділянки. Саме так бажать зробити 6% землевласників, які були опитані у липні 2012 року у рамках проекту «Барометр земельної реформи». Така відносно невелика кількість бажаних змінити цільове призначення земельної ділянки може бути пояснена тим, що аж 31% землевласників не отримує жодної інформації про свої права.

Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України (ЗК) землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: с/г призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісгосподарського призначення; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

З метою зміни цільового призначення земельної ділянки її власник повинен **подати заяву (клопотання)** до відповідної сільської, селищної, міської ради (якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту), або до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту). До заяви потрібно додати: копію державного акта на право власності на земельну ділянку; копію паспорта; документи щодо встановлених обмежень (обтяжень) та земельних сервітутів на використання земельної ділянки (якщо такі є); коротке обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки із зазначенням її розміру.

Отримавши згоду відповідного органу, власник має **підготувати проект відведення земельної ділянки**, якщо відповідна рада або районна держадміністрація надасть згоду на зміну цільового призначення земельної ділянки разом з дозволом на підготовку проекту її відведення. Якщо **зміні цільового призначення підлягає частина земельної ділянки**, то необхідно скласти проект відведення даної частини земельної ділянки.

Якщо **зміні цільового призначення підлягає вся земельна ділянка**, то необхідно погодити проект усієї земельної ділянки з відповідними органами виконавчої влади.

Наступним кроком є **подання погоджених (повторно погоджених) проектних матеріалів до відповідного органу влади для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки**.

Рішення сільської, селищної, міської ради або відповідного органу виконавчої влади (держадміністрації) про зміну цільового призначення земельної ділянки є підставою для державної реєстрації земельної ділянки.

Останнім етапом зміни цільового призначення земельної ділянки є **державна реєстрація земельної ділянки**, яка здійснюється відповідним

територіальним органом Держагентства земельних ресурсів, до якого власник подає заяву із наступними **додатками**: копією документа, що посвідчує особу, якій надається земельна ділянка у власність або власника земельної ділянки; копією реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера); проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з позначкою територіального Держагентства земельних ресурсів про визначення кадастрового номера з рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або користування – у разі надання у власність або користування земельної ділянки із зміною цільового призначення; технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, право користування земельною ділянкою; копією документів, що підтверджують оплату за проведення: державної реєстрації земельної ділянки, державної реєстрації державного акта – у разі державної реєстрації земельної ділянки та державного акта; державної реєстрації обмеження у використанні земельної ділянки – у разі, коли на момент державної реєстрації земельної ділянки існують обмеження у її використанні.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється протягом 14 днів з дати подання належних документів. Вартість реєстрації земельної ділянки становить 72 грн., а державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки – 76 грн. (встановлено Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг»)

Здійснивши державну реєстрацію земельної ділянки, її власник завершує зміну цільового призначення земельної ділянки і може її використовувати відповідно до нового цільового призначення.

Більш детально із усіма вимогами і процедурою зміни цільового призначення земельної ділянки можна ознайомитися у наступних нормативно-правових актах:

Земельний кодекс України.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб.

Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель».

Постанова Кабінету Міністрів України, якою затверджено Типове положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Зазначені документи знаходяться у вільному доступі на сайті Верховної Ради України www.rada.gov.ua.