

Проект «Барометр земельної реформи: інформаційна та адвокасі кампанія»

Барометр земельної реформи

Зміна виду використання землі у межах однієї категорії цільового призначення

Випуск №14/2013 (лютий, 2013)

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.

Значну частину читачів, які отримують інформаційні матеріали від проекту «Барометр земельної реформи: інформаційна та адвокатська кампанія», цікавлять питання щодо зміни виду використання земельної ділянки певної категорії цільового призначення. Наприклад, особа, яка володіла земельною ділянкою с/г призначення для городництва мала бажання використовувати цю земельну ділянку для індивідуального садівництва; або особа, котра мала у власності земельну ділянку для житлової та громадської забудови, а саме видом використання було будівництво та обслуговування житлового будинку, мала бажання використати цю земельну ділянку для індивідуального гаражного будівництва. Зокрема, читачів цікавило правове регулювання та чи порушують вони закон, самовільно здійснюючи зміну виду використання земельної ділянки.

Усі земельні ділянки у межах України мають своє цільове призначення, це передбачено статтею 19 Земельного кодексу України. Цільове використання земельних ділянок є одним із принципів земельного законодавства, відповідно до статті 91 Земельного кодексу України власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; а стаття 96 Земельного кодексу України встановлює той же обов'язок для землекористувачів.

Однак, у межах одного цільового призначення, наприклад, у нашому випадку це земельна ділянка с/г призначення та земельна ділянка житлової та громадської забудови, існують види використання земель. Такі види визначені Класифікатором видів цільового призначення земель (затверджений Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548). Відповідно до вищезгаданого Наказу землі с/г призначення поділяються на окремі види використання, як-то: для ведення товарного с/г виробництва; для ведення фермерського господарства; для індивідуального садівництва; для городництва; для сінокосіння і випасання худоби; для надання послуг у сільськогосподарському господарстві та ін. Землі житлової та громадської забудови у свою чергу поділяються на землі: багатоквартирних житлових будинків; індивідуального гаражного будівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку; діяльності громадських організацій; діяльності у сфері культури та спорту, відпочинку та розваг тощо.

Частина 5 статті 20 Земельного кодексу передбачає правило відповідно до якого види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель **можуть визначатися її власником або користувачем самостійно** в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Ґрунтуючись на положенні щойно процитованої статті, можна зробити висновок, що використання земельної

ділянки сільськогосподарського призначення за видом використання, наприклад, для ведення городництва, з метою садівництва є законним, оскільки так каже буква закону. Однак, такий висновок є хибним, оскільки та ж стаття Земельного кодексу України передбачає, що право вибору землевласником чи землекористувачем виду використання земельної ділянки стосується усіх категорій земель **окрім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони.**

Іншими словами, самовільна зміна виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, у нашому випадку це земельна ділянка с/г призначення, є незаконною, а тому закладка саду на земельній ділянці с/г призначення, якщо видом використання цієї земельної ділянки не є *індивідуальне садівництво*, буде такою, що порушує закон.

Проте, у випадку із земельною ділянкою для житлової та громадської забудови, видом використання якої є будівництво та обслуговування житлового будинку, і коли особа має бажання самостійно змінити цей вид використання на, до прикладу, індивідуальне гаражне будівництво, то у даному випадку, дії особи вважатимуться правомірними, за умови, якщо ця особа діятиме в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою

Важливо звернути увагу на те, що, якщо особа не знає виду використання своєї земельної ділянки у межах певної категорії цільового призначення землі, то вид використання конкретної земельної ділянки можна дізнатися із державного акту на земельну ділянку, де у окремій графі вписано вид використання земельної ділянки.

Однак проблемою українського земельного законодавства у контексті самовільної зміни виду використання земельної ділянки с/г призначення є те, що навіть, якщо особа самовільно змінить вид використання земельної ділянки с/г використання, чинне законодавство не передбачає відповідальності за таку дію.

Отже, як видно із вищенаведеного аналізу законодавства, в Україні дозволяється самовільна зміна виду використання земельної ділянки у межах певної категорії цільового призначення землевласником або землекористувачем самостійно. Проте, це правило не стосується земель с/г призначення та земель оборони, де самовільна зміна виду використання земельної ділянки заборонена.