

КОВАЧ Денис Леонідович
аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет ім. Ярослава Мудрого

ДО ПИТАННЯ ПРО ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Проведення в Україні земельної реформи зумовлює необхідність теоретичного осмислення процедури виникнення права власності на земельну ділянку та права користування земельною ділянкою. В умовах сьогодення проблема процедур в земельному праві набуває теоретичної ваги і практичного значення.

Законодавчо врегульовані процедури у сфері виникнення права власності на землю мають забезпечувати реалізацію основних принципів земельного права.

Як відомо, кожній матеріальній земельно-правовій нормі відповідає процесуальна земельно-правова норма. Процесуальна норма являє собою встановлене державою загальнообов'язкове правило поведінки державних органів та їхніх організацій, а також громадян при участі їх у процедурі, що має метою визначеного правового результату або застосуванні норм матеріального права. Процесуальна норма забезпечує реалізацію норм матеріального права.

Таким чином, можна констатувати, що виникнення права власності чи користування на земельну ділянку здійснюється в порядку, установленому законом. Цей порядок (процедура) складається з окремих логічно послідовних стадій (кроків) проходження яких гарантує зацікавленому суб'єктові дотримання його прав.

В Земельному кодексі України закладено загальне правило виникнення прав на землю, відповідно до якого громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками з земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Воно здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Отже рішення відповідних органів є підставою для набуття прав на землю, а передача (надання) земельних ділянок у власність чи користування буде процедурою.

Надання земельних ділянок у власність чи користування являє собою здійснювану в процесуальній формі упорядковану діяльність зацікавлених осіб і державних органів та інших суб'єктів, направлену на встановлення права власності або права користування на конкретну земельну ділянку.

Деякими особливостями характеризується процедура при наданні земельних ділянок, які не перебувають у користуванні громадян, із земель державної або комунальної власності. Подане клопотання розглядається відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України. У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, клопотання подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим. У разі згоди на передачу земельної ділянки у власність орган, що розглядає заяву, дає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Важливою процесуальною дією виступає погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій

розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.

Крім того, залежно від цільового призначення земельної ділянки проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню з природоохоронним органом, органом охорони культурної спадщини, органом лісового господарства, органом водного господарства.

У разі, якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Після погодження громадянин повинен звернутися до державного кадастрового реєстратора у територіальному (районному, міському) органі Держземагентства України із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки. Протягом 14 днів заява розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Держземагентства у районі (місті), за наслідком чого, у разі, якщо подані документи складені вірно, а межі ділянки не порушують меж вже зареєстрованих ділянок, державний кадастровий реєстратор реєструє земельну ділянку у Державному земельному кадастрі і видає Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку із зазначенням у ньому кадастрового номеру.

До відповідного органу виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК, подається клопотання про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Орган, уповноважений розпоряджатись земельною ділянкою, має прийняти рішення про затвердження проекту та звернутись до Реєстраційної служби відповідного підрозділу Міністерства юстиції України за

місцезнаходженням земельної ділянки із заявою про державну реєстрацію права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку.

Після здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку вказаний орган має прийняти рішення про безоплатну передачу земельної ділянки у власність громадянину.

У рішенні обов'язково має бути зазначена площа, місце розташування та кадастровий номер земельної ділянки, який зазначений у Витязі із Державного земельного кадастру.