

Ваш



# Консультант

*Читай, щоб не помилятися!*

*Земельні відносини*

## *Приватизація землі*

- Як приватизувати землю?
- Порядок приватизації земельної ділянки
- Строки приватизації земельної ділянки

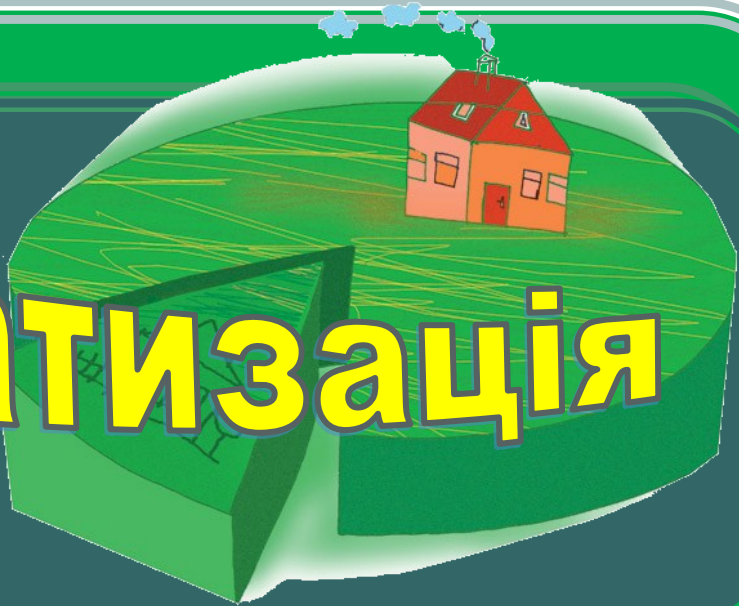
## *Читайте у випуску:*

- Актуальні питання
- Нове в законодавстві
- Запитували — відповідаємо
- Сторінками історії
- Корисно знати



**PRIVATE**

# Приватизація



## Порядок та строки приватизації земельної ділянки

Відповідно до чинного законодавства України кожен громадянин, який користується земельною ділянкою, має право на безоплатну її приватизацію у межах



норм, визначених законом.

### Довідкова інформація!

Відповідно до ст.121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на приватизацію земельних ділянок в таких розмірах:

для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), ви-

значеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 га;

для ведення садівництва – не більше 0,12 га;

для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 га, в селищах – не більше 0,15 га, в містах – не більше 0,10 га;

для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га

для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

**Зверніть увагу!**

*Громадянин України може отримати земельну ділянку у власність шляхом безоплатної приватизації тільки один раз по кожному виду використання у межах норм, визначених законом.*

Безоплатна приватизація земельної ділянки, яка перебувала у користуванні громадянина України в межах населеного пункту, здійснюється за наступним порядком:

*КРОК 1.* Подання громадянином до місцевої ради заяви про безоплатну передачу земельної ділянки у власність. У заяві зазначається площа та цільове призначення земельної ділянки. Площа не може перевищувати норм, визначених ст.121 Земельного кодексу України.

*КРОК 2.* Прийняття рішення місцевою радою щодо надання дозволу на розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ді-

лянки в натурі (на місцевості).

**Строк:** Місцева рада або районна державна адміністрація зобов'язана прийняти рішення у місячний термін.

*КРОК 3.* Звернення особи, що бажає приватизувати земельну ділянку, до земельпорядної організації та укладання договору з метою розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

**До відома!**

*Така документація є підставою для приєднання кадастрового номера та реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.*



*КРОК 4.* Розробка документу акції із землеустрою земельпорядною організацією.

**Строк:** Визначається за домовленістю між замовником земельпорядної документації та земельпорядною організацією.

*КРОК 5.* Подання розробленої документації із землеустрою до місцевої ради,

яка приймає рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки із зазначенням кадастрового номера та точної площі **Строк:** Місцева рада повинна прийняти рішення про затвердження документації із землеустрою та передачі її у власність протягом двох тижнів.

**КРОК 6.** Громадянин із витягом з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки та рішенням ради про передачу у власність земельної ділянки звертається до Державної реєстраційної служби щодо реєстрації свого права власності.

### Зверніть увагу!

*У випадку приватизації земельної ділянки в межах населеного пункту із земель запасу, тобто, якщо земельна ділянка не перебувала у користуванні громадянина і лише тепер має бути сформована, необхідно замовляти розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.*

### Довідкова інформація!

*Відповідно до ст.186-1 Земельного кодексу України проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, щодо здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.*

*Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій розташовано або планується розмістити об'єкт будівництва подається також на погодження до органу містобудування та архітектури*

### До відома!

*Щодо приватизації земельних ділянок за межами населених пунктів, то процедура аналогічна. Змінюються лише органи, які мають право передавати у власність громадянам України земельні ділянки. Так, для всіх цілей використання земель, передбачених ст.121 Земельного кодексу України, крім сільськогосподарського, земельні ділянки передаються за рішенням державних адміністрацій. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності передаються у власність за рішенням територіальних органів Держземагенства.*

### Зверніть увагу!

*Відповідно до ст.125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації даного права.*

**Житлові будинки за межами населених пунктів: як приватизувати землю?**

Слід врахувати, що земельна ділянка з цільовим призначенням для обслуговування житлового будинку та господарсь-

ких будівель і споруд (присадибна ділянка) належить до категорії – землі житлової та громадської забудови. Згідно ст.38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать **земельні ділянки в межах населених пунктів**, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до **генерального плану** населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм забудови, відповідно до ст.39 Земельного кодексу України. Слід врахувати, що з 1 січня 2013 року набула чинності ч.3 ст.24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що у разі відсутності **плану зонування або детального плану території**, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб **забороняється**.

Зверніть увагу!

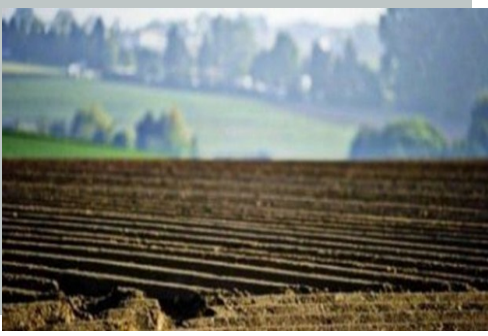
*Отже, щоб приватизувати земельну ділянку за межами населеного пункту, необхі-*

*дно мати розроблену та затверджену містобудівну документацію, якою б передбачалася можливість включення земельної ділянки до території населеного пункту, в категорію земель житлової та громадської забудови; отримати розпорядження районної державної адміністрації щодо погодження рішення ради про віднесення такої земельної ділянки до відповідного населеного пункту; присвоїти поштову адресу житловому будинку і, відповідно, земельній ділянці, на якій він розміщений.*

**До відома!**

***Якщо житлові будинки побудовані раніше і право власності на них оформлено, власники цих будинків мають право на приватизацію земельної ділянки. До прийняття райдержадміністрацією рішення про передачу у власність земельної ділянки обов'язково має бути рішення місцевої ради про те, що громадяни, які проживають у житловому будинку за межами населеного пункту, є членами (прийнятті у члени) відповідної територіальної громади.***

Хомич А.В.  
студентка 31–3 групи



# Нове в законодавстві

657 із 665 ОТГ, які утворені на сьогодні в Україні, і які відповідно до прийнятого Урядом розпорядження можуть отримати в комунальну власність держземлі за межами населених пунктів, розпочали відповідну процедуру.

99% громад протягом тижня уклали з головними управліннями Держгеокадастру в своїх областях меморандуми про співпрацю при здійсненні заходів щодо передачі сільгоспземель державної власності у комунальну. Решта ОТГ завершують підготовку до підписання.

У меморандумі сторони в особі начальника Головного управління Держгеокадастру та сільського/селищного/міського голови, який виступає від імені об'єднаної територіальної громади, фіксують взаємні зобов'язання та підходи до процесу. Також у документі зафіксовані основні етапи такої передачі та їх послідовність, деталізовані дедлайни в частині видачі наказу про проведення інвентаризації тощо. Сторони зобов'язуються максимально сприяти одна одній на всіх етапах. «Оперативність об'єднаних громад та інтенсивність процесу підписання меморандумів – найкращий доказ того, що земельні ресурси розглядаються ними як основний фактор спроможності, а рішення Уряду було не просто довгоочікуваним, а вкрай необхідним, – підкреслив перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства України Максим Мартинюк. – Зараз наше завдання – зробити процес пере-

дачі земель максимально оперативним, прозорим та комфортним для усіх сторін».

Зауважується, що меморандум – це декларація про наміри, офіційно ж процедура передачі ділянок стартує після того, як рада ОТГ прийме на сесії рішення про звернення до Держгеокадастру щодо передачі земель, а Головне управління Держгеокадастру в області отримає відповідне клопотання. В середньому процес передачі земель для однієї ОТГ може тривати біля двох місяців.

Довідково 31 січня Уряд схвалив розпорядження щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад, що дозволяє провести земельну децентралізацію не вдаючись до змін в законодавстві. В Україні створено 665 об'єднаних територіальних громад, на території яких знаходиться біля 759 тис. га земель сільськогосподарського призначення державної власності, які можуть бути передані у комунальну власність.

Держгеокадастр розпочав процес передачі земель з 1 лютого 2018 року. Для висвітлення стану передачі земель об'єднаним територіальним громадам створено спеціальний портал ([otg.land.gov.ua](http://otg.land.gov.ua)) та для отримання оперативних консультацій з даного питання від фахівців Держгеокадастру запроваджено функціонування гарячої лінії (0 800 502 528).

**Протягом тижня 99% ОТГ зробили перший крок до отримання земель у власність, підписавши меморандуми з Держгеокадастром**

**12.02.2018**

*Хомич А.В.  
студентка 31–3 групи*

## Запитували - відповідаємо



### **ЗЕМЛЯ-ГРОМАДАМ:** ЗАПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ ОТГ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



**ЧИ БУДЕ ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ У ВЛАСНІСТЬ  
ОДНОМОМЕНТНОЮ ПО ВСІЙ КРАЇНІ,  
ЧИ РІЗНІ ОТГ ОТРИМАЮТЬ ЗЕМЛЮ В РІЗНИЙ  
ЧАС? ВІД ЧОГО ЦЕ ЗАЛЕЖИТЬ?  
ЧИ ВСТАНОВЛЕНИЙ  
ЗАГАЛЬНОНАЦІОНАЛЬНИЙ ДЕДЛАЙН?**

Передача земель у власність ОТГ відбувається за заявницьким принципом. Тобто процедура розпочинається з моменту подачі ОТГ заяви до відповідного обласного управління Держгеокадастру, що не може відбуватись синхронно. Тому дата набуття у власність земель за межами населених пунктів у кожній громаді буде різною. В масштабах країни процес передачі земель 665 утвореним станом на 1 лютого ОТГ має завершитись до кінця поточного року.

### **ЗЕМЛЯ-ГРОМАДАМ:** ЗАПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ ОТГ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



**ЧИ Є НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ  
НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У ВЛАСНІСТЬ  
ОБОВ'ЯЗКОВИМ ДЛЯ ВСІХ  
УТВОРЕНИХ ОТГ? ЯКІ НАСЛІДКИ  
МАТИМЕ ВІДМОВА ВІД НИХ?**

Ні, це не обов'язково. Передача земель у комунальну власність відбуватиметься лише за рішенням ОТГ.

## **ЗЕМЛЯ-ГРОМАДАМ:**

ЗАПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ  
ОТГ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



ЯКІ САМЕ ЗЕМЛІ МАЮТЬ БУТИ ПЕРЕДАНІ ОТГ:  
ПАЇ, С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ, РЕЗЕРВНИЙ ФОНД,  
ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ ТОЩО? ЩО БУДЕ З  
ТИМИ ЗЕМЛЯМИ, ЯКІ НЕ БУДУТЬ ПЕРЕДАНІ  
ОТГ, ХТО НИМИ КЕРУВАТИ БУДЕ,  
ЗАБЕЗПЕЧУВАТИ ІНФРАСТРУКТУРОЮ ТОЩО?

Будуть передаватися землі сільськогосподарського  
призначення державної власності, крім земель, які  
перебувають у користуванні державних підприємств.  
Розпорядниками решти земель залишаються органи,  
визначені статтею 122 Земельного кодексу України.

## **ЗЕМЛЯ-ГРОМАДАМ:**

ЗАПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ  
ОТГ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ



ЯКЩО ОТГ ЩЕ НЕ УТВОРИЛАСЬ І  
НЕМАЄ ЧІТКОЇ ДАТИ ЇЇ СТВОРЕННЯ,  
ЯК БУДУТЬ ПЕРЕДАВАТИСЯ ЗЕМЛІ?

Наразі землі передаватимуться лише  
об'єднаним територіальним  
громадам як стимул до об'єднання.

## **ЗЕМЛЯ-ГРОМАДАМ:**

**ЗАПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ  
ОТГ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**



**ЧИ РОЗПОВСЮДЖУЄТЬСЯ НА ОТГ  
ВИМОГА ПЕРЕДАВАТИ ЗЕМЛІ В  
ОРЕНДУ ВИКЛЮЧНО НА ВІДКРИТИХ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ?**

Так, ОТГ має передавати земельні ділянки комунальної власності в оренду шляхом продажу окремими лотами на земельних торгах. Не підлягають продажу на земельних торгах земельні ділянки або права на них у разі: передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва; будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів, а також в інших випадках, передбачених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України.

## **ЗЕМЛЯ-ГРОМАДАМ:**

**ЗАПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ  
ОТГ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**



**НА ПІДСТАВІ ЯКОГО ЗАКОНУ ЧИ ІНШОГО  
НОРМАТИВНОГО АКТА ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ  
ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ ВІД ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ  
ДО ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД,  
ІЗ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В КОМУНАЛЬНУ?**

На підставі статті 117 Земельного кодексу України "Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність".

# Сторінками історії

## Столипінська реформа



Ситуація кардинально змінилася після призначення міністром внутрішніх справ Російської імперії Петра Аркадійовича Столипіна (1906 рік), який ініціював низку реформ. Щоб відвернути селян від боротьби за поміщицькі землі, а також зміцнити в них почуття приватної власності та створи опору на селі – забезпеченого селянина – було започатковано аграрну реформу. 9 листопада 1906 року імператор Микола II підписав указ «Про доповнення деяких постанов діючого закону, який стосується селянського землеволодіння і землекористування».

Законопроект було схвалено Державною Ра-

дою та прийнято 14 червня 1910 року. Нова аграрна політика мала привести до струкції общини та закріплення приватної власності селян на землю, а також до появи на селі хуторського та відрубного господарства. Здійснення аграрної реформи було покладено на губернські та повітові землевпорядкувальні комісії, які переважно склалися з царських чиновників.

До очолюваних повітовими предводителями дворянства комісій входили: голова повітової земської управи, особа, призначена Головним управлінням землевпорядкування й землеробітства як неодмінний член, повітовий член окружного суду або голова з'їзду мирових суддів, представник удільного відомства, податковий інспектор, земський начальник, три особи, обрані від повітових земських зборів, три представники селянства, які призначалися жеребкуванням з числа кандидатів, обраних відповідним волосним сходом. Подібною була структура й губернських землевпорядкувальних комісій.

За рішенням Департаменту державних земель-

них маєтностей було створено землевпорядкувальні комісії у тих повітах, де було багато безземельних та малоземельних селян.

До початку століпінської реформи було розроблено й опубліковано «Наказ землевпорядкувальним комісіям» і «Додаток до Наказу землевпорядкувальним комісіям», затверджений Комітетом по землевпорядкуванню 19 вересня 1906 року. В обох підзаконних актах йшлося про сферу діяльності цих комісій – окрім загальних положень стосовно повноважень землевпорядкувальних комісій по розмежуванню селянських надільних земель та відносин із Переселенським управлінням, вище згадані правові акти містили й конкретну інформацію стосовно діяльності основних дійових осіб цих органів. У Додатку до Наказу була визначена, наприклад, сума, яку отримували за свою роботу відповідні службовці.

Практична робота по землевпорядкуванню лягла в основному на землемірів та їх помічників. Станом на 20 березня 1914 року їх чисельність у дев'яти губерніях Наддніпрянської Ук-

раїни становила загалом 1271 особу. Отже, професії землевпорядника та землеміра були шанованими та потребували гарної освіти, яку могли собі дозволити лише вихідці із забезпечених родин. На початок ХХ століття у більшості сільських жителів землевпорядники асоціювалися з чиновниками, людьми поміщиків.

Малоземельні селяни, що становили більшість населення українських земель, розумі, що руйнування общини та закріплення землі в особисту власність призведе до їхнього повного розорення. Вони не були конкурентоспроможними, тому були змушені продавати свої наділи й перетворювались на безземельних пролетарів. Зокрема, на українських землях на 1907-1913 роки близько 300 тисяч малозабезпечених родин продали 744 тисячі десятин закріпленої за ними землі, що була скуплена за безцінь. Незважаючи на те, що чиновники активно впровадили аграрну реформу, селяни не збиралися бу-

ти пасивними спостерігачами. У багатьох селах протягом 1907-1911 років відбувалися виступи селянства, що були направлені проти землевпорядників.

У Державному архіві Київської області зберігаються справи про сутички селян із землемірами та землевпорядниками. В результаті незадоволені селяни не лише знищили документи, плани та креслення, але мало не покалічили самих землемірів та землевпорядників, які були змушені ховатися від розлючених людей спочатку і сільській управі, а потім в орендованих садибах під захистом охорони та військ, надісланих для врегулювання ситуації за рапортами Київському губернатору відповідних повітових справників.

Столипінська аграрна реформа прискорила розвиток капіталістичних відносин на селі: внаслідок руйнування общин відбулася диференціація селянства, посилювався процес концентрації земель у власності заможних селян, збільшилося

застосування добрив, підвищилася врожайність і товарність сільського господарства. Однак, своєї кінцевої мети вона так і не досягла – було збережено поміщицьке землеволодіння. Загалом, у період 1907-1910 років на українських землях відбулося 1400 селянських виступів, внаслідок яких було спалено понад 500 господарств поміщиків та заможних селян.

Такою вкрай небезпечною була ситуація на українських землях на початку ХХ століття – між двома революціями у Російській імперії та на передодні Першої світової війни. Хоч уряд імперії і діяв у правильному напрямі, однак повільність реформ внаслідок вбивства самого її ініціатора Петра Столипіна, спротиву селян стала ще одним паростком революційної кризи, останнім класпаном, який можна було відкрити, не експропріюючи всього поміщицького землеволодіння.



Белоконь А.М.  
студентка 31–3 групи



## Це цікаво!

## Підсумки тижня: Діяльність Держгеокадастру в цифрах

**Організація земельних торгів.** За тиждень з 16 до 23 лютого 2018 року головні управління Держгеокадастру в областях включили до переліку земельних ділянок державної власності, права оренди на які можуть бути реалізовані на земельних торгах, 62 ділянки. Загальна площа запропонованих земельних ділянок становить 1 207,27 гектара. З них: в Івано-Франківській області до переліку додано 30 ділянок (239,75 га), у Херсонській – 9 (685,37 га), у Закарпатській області – 7 (62,95 га), у Кіровоградській – 6 (98,98 га), у Харківській – 4 (40,82 га), у Полтавській та у Рівненській – по 3 (66,75 га та 12,65 га). Усього станом на 23 лютого 2018 року перелік включає 8 565 земельних ділянок загальною площею 168 435,52 гектара.

**Виділення землі учасникам АТО.** За тиждень головними управліннями Держгеокадастру в областях прийнято 1 182 накази про виділення земельних ділянок учасникам АТО та родинам загиблих воїнів. Найбільше наказів про передачу земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності прийнято головними управліннями Держгеокадастру у Вінницькій – 348, Київській – 187, Харківській – 127, Полтавській – 121 областях. За тиждень головними управліннями Держгеокадастру в областях надано у власність учасникам АТО 428 земельних ділянок загальною площею 481,3 гектара. Найбільше ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності надано у Київській – 187, Вінницькій – 51, Полтавській – 35, Житомирській – 30 областях.

**Ведення земельного кадастру.** Державні кадастрові реєстратори протягом тижня зареєстрували 29 230 земельних ділянок та видали 21 342 витяги із Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Усього з початку року за заявами громадян зареєстровано 163 006 земельних ділянок та видано 128 697 витягів з кадастрової системи про земельну ділянку.

**Екстериторіальність погодження проектів землеустрою.** За тиждень з 16 до 23 лютого 2018 року до територіальних органів Держгеокадастру надійшло на погодження за принципом екстериторіальності 5 100 проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. За цей період експертами опрацьовано 5 567 проектів. Усього з початку реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки до територіальних органів Держгеокадастру надійшло 380 302 проекти землеустрою. Станом на 23 лютого експертами опрацьовано 376 651 проект.

**Головний редактор - Кийко Н.М.**

**Над випуском працювали: Хомич Анастасія, Коваленко Віта,  
Грицюк Вікторія**