

УДК 341.414:332.334

Аналіз правового регулювання порядку зміни цільового призначення земельної ділянки в межах населеного пункту

студ. IV курсу Яцків К.В., науковий керівник ст. викладач Марухнич Т. Б.

Держава через нормативно-правові акти регулює земельні відносини. Нормативне забезпечення розглядає під об'єктом землеустрою земельну ділянку. У статті аналізуються основні нормативно-правові акти в аспекті зміни цільового призначення.

Ключові слова: цільове призначення, земельні ділянки, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Постановка проблеми та аналіз попередніх досліджень

Потреба людства в земельних ресурсах, а саме в землях сільськогосподарського та лісогосподарського призначення обумовлено їхньою незамінністю. Пріоритетність вказаних земель закріплена у діючому законодавстві України. Діючим Земельним кодексом України земельний фонд держави поділяється на дев'ять категорій земель. Земельна ділянка може переходити з одної категорії до іншої. Але що стає підставою для такого переходу, які особливості та якими нормами цей процес регулюється є немало важливим для зацікавлених суб'єктів.

Останнім часом процес зміни цільового призначення земель звертає на себе увагу науковців, що доводить його важливість. Загальному процесу зміни цільового призначення приділили увагу П.І. Бєрова, В.В. Гончаров, Й.М. Дорош, Л. Ковальов, А.М. Плєшковська, А.М. Третьак, О.В. Фролов, Н.О. Черненко.

Також ряд науковців звертають свою увагу на особливість зміни цільового призначення земель визначених категорій, і вважають за доречне акцентувати науковий погляд на індивідуалізацію процесу залежно від категорії земель. Такими науковцями є І. Белова, О. Ішук, Т.С. Руденко, М. Стецюк.

Метою статті є розгляд нормативно-правових актів, що впливають та регламентують порядок встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу

Конституційні норми є основою для формування земельних відносин в Україні, які регламентуються Земельним Кодексом України. Законодавець встановлює склад та цільове призначення земель в главі четвертій розділу другого даного нормативного акту. Статті 18 – 19 визначають, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Україна за межами території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством іншої країни.

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян та юридичних осіб, можуть перебувати в запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Законодавець проводить диференціацію процесу зміни цільового призначення земель державної, комунальної та приватної власності.

Так зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 даного Кодексу.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, - сільською, селищною, міською радами;

щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населеного пункту, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена – обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється в порядку, встановленому статтею 186¹ Кодексу.

Орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленого статтею 186¹ Кодексу, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну цільового призначення.

Відмова органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Види використання земельної ділянки в межах категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Остання умова, а саме наявність містобудівної документації є основною умовою для старту процесу зміни цільового призначення земельної ділянки. Вказана містобудівна документація має відповідати вимогам Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключено в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33 – 37 даного Кодексу.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони».

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин, пов'язаних з експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 наведеного Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що можна розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному статтею 151 Земельного кодексу України.

Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Вищенаведене доводить, складність процесу зміни цільового призначення земельної ділянки залежить від базового цільового призначення земельної ділянки та запланованого цільового використання.

Описаний процес зміни цільового призначення земельної ділянки відбувається на підставі розробленого проекту відведення (зміни цільового призначення земельної ділянки). Вказана землевпорядна документація регламентується статтею 50 Закону України «Про землеустрій». Відповідно до наведеної статті проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому Земельним Кодексом України.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

Складові проекту є:

завдання на розроблення проекту землеустрою;

пояснювальну записку;

копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);

рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);

письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішенням суду;

матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;

розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

кадастровий план земельної ділянки;

матеріали погодження проекту землеустрою.

Погодження проекту відбувається, як зазначалось вище, з урахуванням статті 186¹ Земельного кодексу України.

Тільки затверджений проект відведення (зміни цільового призначення) земельної ділянки є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру України.

Висновок:

Досліджені нормативно-правові акти доводить, що на процес зміни цільового призначення земельної ділянки впливають реалізація норм Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр». Земельний кодекс України генерує порядок переведення земель з однієї категорії земель до іншої. Процес є багатокроковим, який залежить від суб'єктивної складової власника та базового і запланованого цільового використання земельної ділянки.

Список використаної літератури:

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.01.2001. - [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003. - [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>