

## ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ БЕЗОПЛАТНОГО ОДЕРЖАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ

### PROBLEM ASPECTS OF CHARGELESS OBTAINING LAND

*Хижняк Б.С., студентка IV курсу факультету юстиції  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

*Пантелейчук А.С., студентка IV курсу факультету юстиції  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

В статті досліджено загальну процедуру безоплатного одержання земельної ділянки у власність. Наголошено на виключній цінності землі в Україні і конституційному гарантуванні права на землю. Шляхом аналізу положень Земельного кодексу України авторами визначено підстави безоплатної приватизації земельних ділянок. Звернено увагу на складність та багатоступіньність процедури безоплатного отримання земельної ділянки у власність. Розкриваючи перший етап приватизації, автори звертають увагу на те, що приватизація починається не з безпосереднього прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність. Прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність передуює збирання документів, які в подальшому надаватимуть особі можливість звертатись до органів державної чи муніципальної влади із клопотанням про надання у власність земельної ділянки в межах безоплатної приватизації. У статті розглядаються проблеми, які можуть виникнути внаслідок реалізації положень Земельного кодексу України щодо «мовчазної згоди» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. А саме, зазначається, що надане законодавцем право на розроблення документації у разі відсутності відповіді від органів державної чи муніципальної влади вводить громадян в оману, оскільки фактично не сприяє реалізації права на отримання земельної ділянки. У статті наголошено на занадто затягнутому характері зазначеної процедури. Звертається увага на багатоступіньність і складність отримання усього необхідного комплексу документації. Зроблено акцент на тому, що деякі передбачені законом документи є лише проявом формалізму, не мають юридичного значення, тому необхідності їх отримання немає. У контексті зазначеного вище, запропоновано скоротити і значно спростити процедуру безоплатного отримання земельної ділянки. У висновках звернено увагу на те, що хоча вказана процедура і передбачає безоплатне отримання земельної ділянки, все ж таки не є безоплатною, оскільки передбачає необхідність оплати реєстрації права власності і отримання витягу з державного реєстру речових прав.

**Ключові слова:** земельні ділянки, приватизація землі, право на безоплатне отримання землі, проблеми земельного законодавства, право на землю.

In the article the author describes the main procedure of chargeless obtaining land. The article starts with the underscoring the exceptional value of land in Ukraine and the constitutional guarantee of the land property right. The author describes the basis for free privatization of land by analyzing the articles of the Land Code of Ukraine. Special attention is drawn to the fact that the procedure of chargeless obtaining land is too complicated and multi-staged. Describing the first stage of privatization, the author draws attention to the fact that privatization does not begin with the direct granting of permission to establish land ownership. It begins with the granting of permission to collect documents, which in the future will give individuals the opportunity to appeal to the authorities for obtaining chargeless land. Further, the author considers the problems that may arise as a result of the implementation of the provisions of the Land Code of Ukraine on «tacit consent» to the development of a land management project. Namely, it is noted that the right granted by the legislator to develop documentation in the absence of a response from state or municipal authorities misleads citizens, because it does not actually contribute to the exercise of the right to receive a land. In the future, the author emphasizes the overly protracted nature of this procedure. Further, attention is drawn to the multi-stage and complex nature of obtaining all the necessary amount of documentation. Emphasis was also placed on the fact that some documents provided by law simply do not need to be obtained, since they are only a manifestation of formalism and have no legal significance. Therefore, it was proposed to reduce and significantly simplify the procedure for obtaining a land plot free of charge. At the end of the article, attention was drawn to the fact that although the procedure provides for the free receipt of land, such a procedure is not free of charge, since it provides the need to pay for the registration of ownership and obtain an extract from the state register.

**Key words:** land, land privatization, right of chargeless land, problems of land legislation, right to land.

**Постановка проблеми.** Історично і географічно так склалось, що найбільшим багатством України є її землі. Саме тому навіть в Конституції нашої країни визначається, що «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [1]. Цією ж нормою громадянам гарантується право власності на землю. А реалізувати це право власності можна різними шляхами, зокрема Земельний Кодекс України (далі – ЗК України) закріплює право на безоплатне отримання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації. Проте, реалізація цього права є багатоступіньним, складним і довготривалим процесом, який не позбавлений законодавчих прогалин і колізій, які потребують ґрунтовного дослідження.

**Мета статті** – дослідження особливостей безоплатного одержання земельної ділянки у власність, розробка обґрунтованих рекомендацій щодо вдосконалення чинного земельного законодавства у зазначеній царині.

**Вклад основного матеріалу.** Аналізуючи положення статті 118 ЗК України, а також роз'яснення, надані Уповноваженим Верховної Ради України з прав людини, можна

визначити, що право на приватизацію реалізується: а) щодо земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; б) у випадку, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані об'єкти нерухомості, право власності на які зареєстровано в порядку, визначеному законом, в) у випадку одержання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації [2]. Проте, на нашу думку, стосовно третього пункту можуть виникати певні питання під час реалізації цього права на практиці.

По-перше, найбільшою проблемою процедури безоплатної приватизації земельної ділянки є її складність і відсутність жодних стовідсоткових гарантій на реальне отримання земельної ділянки. Складність обумовлена, в першу чергу, багатоступіньністю процедури. Так, першим етапом закон визначає подання клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [3]. Таким чином, фактично особа звертається до органів публічної влади для того, аби останні просто надали дозвіл на розроблення такого проекту [4]. Розгляд такого клопотання може тривати до 30 днів і не є гарантією безпосереднього отримання

земельної ділянки, як вже було встановлено. До того ж, на законодавчому рівні виникає ще один сумнівний момент: законодавець закріпив так званий «принцип мовчазної згоди» стосовно цього положення. Він полягає в тому, що громадянину надається право на розробку проекту землеустрою у випадку, якщо протягом місяця з моменту подання клопотання від відповідного органу влади не надійшло відповіді. Проте Є. О. Липницька та А. А. Буравська переконливо зазначають, що на практиці норми, які передбачають право особи на проходження процедури отримання дозволу за принципом «мовчазної згоди», є недієвими та не впливають на вирішення питання щодо приватизації земельної ділянки, що впливає з наступного: 1) уповноважений орган, навіть зі спливом місячного строку може відмовити особі у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою; 2) навіть якщо уповноважений орган не відмовить (не надасть відповіді), то на етапі державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі особа, яка скористалася своїм правом розробити проект землеустрою за принципом «мовчазної згоди», отримає відмову через відсутність такого дозволу у документах; 3) розробка проекту землеустрою за принципом «мовчазної згоди» є правом особи, яке здійснюється на власний ризик без подальших гарантій щодо реалізації права на безоплатну приватизацію ділянки, а також його можна реалізувати у чітко визначений місячний термін [5, с. 342–343]. Із такими висновками авторів статті не можна погодитись, оскільки фактично зазначений принцип мовчазної згоди не надає жодних прав чи гарантій особі, яка звернулася з клопотанням. Через введення такої норми фактично порушується один із основоположних принципів права – принцип правової визначеності, оскільки особа не має жодної можливості передбачити наслідки подання клопотання про розробку проекту землеустрою, оскільки орган публічної влади навіть після спливу місяця може як відмовити в розробці проекту, так і надати дозвіл на його розроблення. Крім того, через використання громадянином принципу мовчазної згоди він фактично вводиться в оману, адже в будь-якому разі зазначений проект не буде затверджено, оскільки для внесення змін до державного земельного кадастру все ж необхідний дозвіл публічного органу влади, який в нашому випадку буде відсутній.

Отже, зазначене положення ст. 118 ЗК України взагалі необхідно вилучити із Кодексу, оскільки для практичної реалізації права особи на безоплатне отримання земельної ділянки воно не відіграє жодної ролі, а лише порушує права особи і основоположні принципи права.

Значною проблемою є необхідність зібрати технічну документацію із землеустрою, оскільки, поміж іншим, вона включає матеріали топографо-геодезичних робіт, відомості про встановлені межові знаки, кадастровий план земельної ділянки тощо [4]. І після отримання дозволу на розробку проекту землеустрою громадянин сам має «добувати» відповідну інформацію шляхом звернення до інших державних і муніципальних органів, що також може викликати неабиякі труднощі. Наприклад, встановлення межових знаків в природі (на місцевості) здійснюється за допомогою кадастрової зйомки. А ЗК України в п. 6 ч. 2 ст. 198 визначає, що для здійснення кадастрової зйомки громадянину необхідно отримати погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами [7, с. 37–38]. Проте що робити у випадку,

якщо суміжні власники не надають своєї згоди? Відповідь на це питання надається у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.02.2020 року у справі № 545/1149/17 [7, с. 40]. Суд наголошує на тому, що відмова у погодженні меж не має жодного юридичного значення. А органи, що будуть розглядати таку документацію мають виходити не із самого факту відмови, а з причин відмови. Тож, якщо під час встановлення межових знаків було дотримано положення законодавства, то відсутність погодження меж із сусідніми землевласниками чи землекористувачами не може вплинути на прийняття рішення про затвердження документації. Тож, фактично таке погодження є просто формальністю, яка потребує багато часу.

Потім, все ж розробивши землевпорядну документацію, громадянин знов має звертатись до органу державної влади, до якого подавав клопотання щодо розроблення проекту землеустрою. Проте тепер для того, аби погодити затвердити проект (ч. 9 ст. 118 ЗК України). А органу публічної влади надається 2 тижні на затвердження зазначеного проекту. А у випадку затвердження проекту зазначені органи влади приймають рішення про передачу зазначеної земельної ділянки у власність. Тож, фактично знову особа вимушена чекати на прийняття рішення органами публічної влади.

Проте, і на цьому не завершується процедура безоплатного одержання земельної ділянки у власність. Тепер, отримавши рішення органу влади про передачу земельної ділянки у власність, громадянин повинен зареєструвати право власності на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а це так само вимагає часу. За загальним правилом термін державної реєстрації складає до 5 робочих днів. Зі спливом зазначеного часу особі має бути видано витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Проте, зазначені процедури є платними, громадяни, зацікавлені в державній реєстрації права власності на земельну ділянку мають сплатити адміністративний збір в розмірі 0.1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб за державну реєстрацію права власності, а у випадку термінової необхідності здійснення державної реєстрації – вона може бути здійснена протягом 2 годин, проте це вже буде коштувати в розмірі 1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб. Більш того, відповідно до ч. 7 ст. 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», навіть за отримання інформації з Державного реєстру прав передбачено стягнення адміністративного збору [6]. Отже, процедура реєстрації права власності не може відбуватись цілком безкоштовно, як про це зазначається в зазначеній статті. Вона передбачає необхідність сплати адміністративного збору як за саму реєстрацію права власності, так і за отримання витягу.

**Висновки.** Підсумовуючи усе вищезазначене, можна дійти наступних висновків. Процедура приватизації потребує вдосконалення, аби вона стала більш зрозумілою і доступною для громадян України, які бажають реалізувати своє право на безоплатне отримання земельної ділянки. В першу чергу, необхідно відмовитись і виключити із вказаної статті положення про «мовчазну згоду». По-друге, необхідно спростити процедуру безоплатного отримання земельної ділянки, оскільки остання є занадто складною і багатоступовою: необхідно збирати величезну кількість матеріалів, а деякі з них навіть не мають юридичного значення (як згода на встановлення меж).

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України. Основний Закон України від 28.06.1996 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 20.10.2023 р.)
2. Роз'яснення щодо права на безоплатне отримання земельної ділянки. Веб-ресурс. URL: <https://www.ombudsman.gov.ua/storage/app/media/otrymannya-dilyanky.pdf> (дата звернення: 20.10.2023 р.)
3. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1042> (дата звернення: 20.10.2023 р.)

4. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 20.10.2023 р.)

5. Липницька Є. О., Буравська А. А. Щодо реалізації принципу «мовчазної згоди» в процесі безоплатної приватизації земельних ділянок. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. Вип. 4. С. 341–343. URL: [http://www.lsej.org.ua/4\\_2023/82.pdf](http://www.lsej.org.ua/4_2023/82.pdf) (дата звернення: 20.10.2023 р.)

6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 20.10.2023 р.)

7. Безоплатна приватизація землі: практичні поради для адвокатів / Д. М. Навроцький, В. І. Жадобін, Я. О. Білоголовий та ін. Упоряд. Д.М. Навроцький. Харків: Фактор-Медіа, 2021. 80 с. URL: <https://unba.org.ua/assets/uploads/publications/2021-11%20%D0%91%D0%B5%D0%B7%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96.pdf> (дата звернення: 20.10.2023 р.)