

# ХТО ПОГОДЖУЄ ПРОЕКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЧИ ПОТРЕБУЄ ВІН ОBOB'ЯЗКОВОЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ?

1. Статтею 1 Закону України «Про землеустрій» (далі Закон) передбачено, що документація із землеустрою — це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за використанням проектів тощо.

Відповідно до статті 28 цього Закону розробники документації із землеустрою зобов'язані:

- дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;
- інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;
- виконувати всі умови договору;
- виконувати роботи зі складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

При цьому, розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Статтею 50 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що проект землеустрою щодо

У зв'язку з внесенням змін до деяких законодавчих актів постало декілька питань щодо його правильного застосування. Зокрема;

1. Ч.4 ст. 186-1 Земельного кодексу України визначено, що розробник подає на погодження до органу земельних ресурсів за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, — завірені ним копії проекту. При цьому, даною нормою закону не встановлено, хто саме визначає органи, які повинні погоджувати такий проект, так як законом визначені тільки підстави погодження тим чи іншим органом. Буде це місцеве Управління Держземагентства при наданні свого висновку чи це його державний реєстратор при проведенні державної реєстрації? Чи, може, це розробник, який подає на погодження проект землеустрою?
2. Абз. 2 ч. 6 ст. 186-1 Земельного кодексу України визначено, що 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. Хто повинен визначати, чи підлягає проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки обов'язковій землевпорядній експертизі? Чи вказується ця інформація у висновку до проекту місцевого управління Держземагентства України?

**Ігор ГАВРИЛЕНКО,**  
виконавець землевпорядних робіт

відведення земельних ділянок включає:

- завдання на розробку проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного

проектування (у разі формування земельної ділянки);

- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);

- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- вкопювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали погодження проекту землеустрою тощо.

Частинами 4 та 5 статті 186-1 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) передбачено, що розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, — завірені ним копії проекту.

Органи, зазначені в частинах першій-третьій цієї статті ЗКУ, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

У зв'язку з цим розробник документації має дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою, та залежно від правового статусу земельної ділянки (довідки з державної статистичної

звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями) подавати відповідний проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження до відповідних органів.

Разом з тим, на сьогодні не затверджена форма висновку щодо погодження документації із землеустрою відповідними органами, але територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, здійснює організацію землеустрою. У зв'язку з цим, вважаємо, що у своєму висновку він повинен вказувати, якими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки має погоджуватися.

**2.** Статтю 7 Закону України «Про державну експертизу земельнопорядної документації» встановлено, що замовниками державної експертизи є органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, землевласники, землекористувачі, підприємства, установи, організації і громадяни, заінтересовані у проведенні такої експертизи, а також розробники об'єктів державної експертизи.

Відповідно до абзацу другого частини 6 статті 186-1 ЗКУ передбачено, у разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі земельнопорядної 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 реєстрації.

У зв'язку з цим, територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що здійснює

реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, у своєму висновку повинен вказувати також, чи підлягає обов'язковій державній експертизі земельнопорядної документації проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Крім цього, розробник документації має також знати норми законодавства, що регулюють земельні відносини, в тому числі, які види документації із землеустрою підлягають обов'язковій державній експертизі згідно зі статтею 9 Закону України «Про державну експертизу земельнопорядної документації».

Крім того, звертаємо увагу на те, що 2 червня 2015 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою». Коли верстався номер цей Закон було передано на підпис Президентів України. Цим Законом, зокрема, статтю 186 Земельного кодексу України викладено у новій редакції, якою визначено зміст, порядок погодження та перелік органів, які погоджують та, щодо державних і комунальних земель, затверджують проекти землеустрою.

Однак, частиною четвертою цієї статті визначається, що проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються в порядку, встановленому статтею 186<sup>1</sup> цього Кодексу і затверджуються Верховною Радою Автономної республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Таким чином, законодавець не визнав за потрібне деталізувати норми статті 186<sup>1</sup>.