

КОЛИ МОЖНА НАДАВАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ *у власність або оренду* за відсутності планів зонування та детальних планів території



Так сталося, що з 1 січня 2015 року діє норма, яка забороняє надання земельних ділянок для містобудівних потреб без розробленого та затвердженого плану зонування або детального плану території.

Зокрема, згідно з частинами другою, третьою та четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки має здійснюватися в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридич-

ним особам для містобудівних потреб забороняється.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється.

До цього року, враховуючи складний фінансовий стан більшості місцевих рад та необхідність сплати значних коштів за проекти детальних планів території або планів зонування, ці норми були призупинені. Так, пунктом 6-1 Прикінцевих і перехідних положень цього ж Закону було встановлено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани території.

Тобто, якщо плани зонування або детальні плани території були розроблені та затверджені в установленому порядку, норми статті 24 діяли, а за відсутності таких містобудівних документів — до 01.01.2015 року — не діяли.

Станом на 01.01.2015 року і до нині економічна ситуація в країні не покращилася, а навпаки погіршилася. Однак, незважаючи на декілька відповідних законопроектів, які періодично виносяться на розгляд Верховної Ради України, призупинення дії зазначених норм статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» досі не відбулося.

Наслідком цього стало призупинення прийняття будь-яких рішень щодо безоплатної передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення та земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких є або може бути забудова, у власність громадянам, укладання договорів оренди земельних ділянок з громадянами та юридичними особами, проведення аукціонів з продажу земель державної та комунальної власності та прав на них практично на всій території України.

Для того, щоб розібратися чи в усіх випадках діятиме така заборона, спочатку необхідно зрозуміти, а що ж таке «містобудівні потреби» та які об'єкти підпадають під дію цього Закону.

На жаль, термін «містобудівні потреби» не розшифрований чинним законодавством, а тому породжує різні тлумачення.

Що ж до об'єктів, то згідно зі ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим ріше-

ням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва.

Згадаємо Закон України «Про планування та забудову територій», який припинив свою чинність у зв'язку з прийняттям Закону «Про регулювання містобудівної діяльності». Статтею 23 його було визначено, що забудова територій передбачає здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств.

Відповідно до статті 4 чинного Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно до:

- у населених пунктах — меж населених пунктів, їх функціональних зон (сельбищної, промислової тощо), житлових районів, мікрорайонів (кварталів), приміських зон відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні;
- за межами населених пунктів — меж приміських зон, а також функціональних зон відповідно до містобудівної документації на регіональному рівні.

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекс, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно з законодавством, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією суб'єктами планування та поля-

гає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд.

За необхідності знесення існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюється у встановленому законом порядку.

Планування земельних ділянок, пов'язане із зміною їх цільового призначення, здійснюється власниками (користувачами) цих ділянок у встановленому законодавством порядку, але виключно за умови наявності детальних планів території або планів зонувannya.

При цьому планування окремої ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками (користувачами) здійснюється з урахуванням інтересів інших власників (користувачів) земельних ділянок, будинків і споруд.

Інакше кажучи, дія цього Закону розповсюджується на всі питання, що пов'язані з плануванням території і її забудовою. Забудова ж передбачає будівництво із зведенням об'єктів будівництва. Тобто у безпосередню сферу регулювання Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» потрапляють саме об'єкти, які будуються або реконструюються.

Побудовані та прийняті в експлуатацію будинки, споруди та об'єкти інфраструктури вже не є об'єктами містобудування, на які розповсюджується дія цього Закону.

Таким чином, можна зробити висновок, що під наданням земельних ділянок для містобудівних потреб маються на увазі земельні ділянки, які планується використовувати для розміщення на них саме об'єктів будівництва, тобто під майбутню забудову або реконструкцію.

Отже, наявність детальних планів та планів зонувannya є обов'язковою умовою лише у разі на-

дання земельних ділянок, які будуть використовуватися для розміщення об'єктів будівництва, тобто під майбутню забудову.

Нині без належним чином затверджених планів зонування або детальних планів території не обійтися в тому випадку, якщо до органів місцевого самоврядування звернеться громадянин з метою надання йому вільної земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів тощо.

Якщо ж на земельній ділянці вже побудований об'єкт — житловий будинок, гараж, дачний будинок тощо — і власник такого об'єкта звертається про передачу йому у власність або оренду земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт без зміни цільового призначення, рішення ради вже не може обмежуватися діями норми статті 24 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», на мій погляд, з двох обставин:

- перша — існуючий будинок, будівля, споруда — вже не можуть розглядатися об'єктами містобудівної діяльності;
- друга — земельна ділянка для містобудівних потреб раніше вже колись надавалася, а тому такий об'єкт і був побудований, тобто це не надання земельної ділянки для містобудівних потреб, а переоформлення права власника будинку, будівлі, споруди на використання земельної ділянки.

Іноді виникає ситуація, коли житловий будинок вже побудований, а земельна ділянка, на якій він розміщений, передається його власнику за цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та

споруд». Саме в цьому словосполученні «для будівництва» деякі службові особи органів місцевого самоврядування і виконавчої влади вбачають неможливість передачі земельних ділянок у власність або користування власникам будинків, навіть якщо житлові будинки вже давно побудовані та право власності на них оформлено належним чином.

Слід наголосити, що таке цільове призначення визначене Земельним кодексом і передбачає можливість приватизації земельної ділянки:

- власником вже існуючого житлового будинку, тобто коли земельна ділянка вже перебуває у користуванні власника будинку (ч. 1 та 2 ст. 118 Земельного кодексу),
- громадянином вільної від забудови земельної ділянки, тобто коли таке будівництво тільки планується.

Крім того, необхідно пам'ятати, що на земельній ділянці, крім житлового будинку, можуть розміщатися (будуватися) господарські будівлі і споруди. І слово «будівництво» також відноситься до цих об'єктів. Тобто будинок може бути давно побудований, введений в експлуатацію і на нього оформлені правостановлюючі документи, а потім власник цього будинку вирішує побудувати гараж, сарай чи колодязь.

Тепер декілька слів щодо земель сільськогосподарського призначення.

Випадки, які ми розглядали вище, стосувалися земель несільськогосподарського призначення, в основному це землі житлової та громадської забудови. Відповідно до статті 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. Тобто логічним є твердження, що такі об'єкти і є об'єктами містобудівної діяльності.

Щодо земельних ділянок, які можуть розташовуватися за межами населених пунктів, то вони можуть бути як сільськогосподарського, так і не сільськогосподарського призначення.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики тощо, як правило, передбачають розміщення об'єктів відповідних галузей. Надання земельних ділянок для означених цілей з метою будівництва на них об'єктів промисловості, транспорту тощо, на мій погляд, потребує розробки містобудівної документації.

Нагадаю, що відповідно до вимог статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно за межами населених пунктів — меж приміських зон, а також функціональних зон відповідно до містобудівної документації на регіональному рівні.

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Що стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, то, на мій погляд, вони не підпадають під дію цього Закону. Навіть, якщо взяти для прикладу земельні ділянки для ведення садівництва, які відповідно до статті 22 Земельного кодексу віднесено до категорії

земель сільськогосподарського призначення, то вони, в першу чергу, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних садових будинків, господарських споруд тощо (ст. 35 ЗКУ). Виходячи з наведеного, земельна ділянка для ведення садівництва, хоча і передбачає можливість будівництва садового будиночку та інших господарських будівель, не може вважатися такою, що надається для містобудівних потреб. Отже, надання таких земельних ділянок у власність або користування не потребує розробки детальних планів території або планів зонування.

Підсумовуючи:

1. *Земельні ділянки, на яких розміщені будинки, будівлі, споруди, побудовані раніше і право на які оформлено належним чином, можуть передаватися у власність або користування власникам цих об'єктів без зміни цільового призначення та без наявності детальних планів території або планів зонування.*
2. *Землі сільськогосподарського призначення, передбачені для вирощування сільськогосподарської продукції, передаються у власність або користування, у тому числі і на конкурентних умовах, без наявності детальних планів території або планів зонування.*
3. *Вільні від забудови земельні ділянки передаються у власність або користування, у тому числі і на конкурентних умовах, лише за наявності детальних планів території або планів зонування.*

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист