

*Ю. В. Кондратенко,  
викладач кафедри цивільного та господарського права і процесу,  
завідувач підготовчим відділенням,  
Міжнародний гуманітарний університет*

## **ПРОЦЕДУРА НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ**

Надання земельних ділянок для містобудівних потреб є, з одного боку, функцією управління земельним фондом у сфері охорони і використання земель, з іншого боку, повноваженням розпорядження публічною земельною власністю органами державної влади і місцевого самоврядування.

Уповноважені на виконання відповідних функцій органи влади, приймаючи рішення про надання конкретних земельних ділянок фізичним і юридичним особам, а також укладаючи операції на підставі цих рішень, розпоряджаються землею від імені власника. Проте вибір земельних ділянок для надання, і визначення умов, на яких вони надаються, є функцією управління, що здійснюється державою і органами місцевого самоврядування в рамках земельної політики [1, с. 13]. До використання під забудову земельні ділянки перебувають у власності територіальних громад, тобто всіх громадян населеного пункту, в інтересах яких повинно прийматися рішення міськими радами під забудову. Виділення земельної ділянки відбувається місцевою радою за різними схемами, при яких відрахування місту (громаді) відбуваються у різних формах або житловою площею, або грошовими коштами на цілі розвитку міста [2, с. 9].

Як зауважує В. К. Гуревський, найчастіше під забудову надаються земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови. Але й на земельних ділянках інших категорій земель може здійснюватись зведення будівель і споруд, необхідних для провадження суб'єктами певних видів діяльності [3, с. 20].

Надаючи земельні ділянок для містобудівних потреб та забудови, уповноважені органи реалізують правомочності держави чи територіальної громади як власника земель державної чи комунальної форми власності. За своїм змістом ця діяльність носить розпорядчий характер і повинна здійснюватися в рамках державної і місцевої земельної та містобудівної політики.

Розглянемо закріплені в земельному законодавстві процедури надання земельних ділянок. Відповідно до ч. 1 ст. 116 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування або за результатами аукціону [4]. Положення цієї статті дозволяють виділити конкурентну і неконкурентну процедури залежно від способів набуття прав на земельні ділянки, визначені для містобудівних потреб.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, згідно ст. 124 Земельного кодексу України, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами про-

ведення земельних торгів, крім випадків, передбачених чинним законодавством. Відповідно до ст. 135 Земельного кодексу України, земельні торги проводяться у формі аукціону [4].

Неконкурентна процедури набуття прав на земельні ділянки, визначені для містобудівних потреб також має свої підвиди. По-перше, відповідно до ч. 1 ст. 121 Земельного кодексу України, громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: а) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара; б) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара; в) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара. Отже, в даному випадку набуття прав на земельні ділянки відбувається на підставі закону і, відповідно, є обов'язком держави або органу місцевого самоврядування.

По-друге, надання земельної ділянки для містобудівних потреб може здійснюватися за рішенням уповноваженого органу на підставі заяви (клопотання) заінтересованої особи. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування регламентується ст. 123 Земельного кодексу України. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону; надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості). Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою. При наданні земельних ділянок органи місцевого самоврядування готують інформацію про містобудівні вимоги до їх використання. Така інформація стосується, як правило наступних питань: містить відомості про місцезнаходження ділянок і проектів їх меж відповідно до проектів планування, тобто ознаки, що індивідуалізують земельну ділянку; дає характеристику правового режиму земельної ділянки; повідомляє про забезпечення ділянок об'єктами інженерної, транспортної і соціальної інфраструктур. Це дуже важливо для забудовника, оскільки наявність або відсутність інфраструктури є фактором, що визначає ціну ділянки, розмір витрат на її освоєння [5, с. 31].

Вдосконалення процедури надання земельних ділянок під забудову – складний та комплексний процес, що включає спроби на методологічному, нормативному та технологічному рівнях взаємоузгодити увесь комплекс законних прав та інтересів окремих громадян, суспільства, держави [6, с. 25].

Надання земельних ділянок для містобудівних потреб та забудови є інститутом земельного права, що являє собою сукупністю норм, що визначають підстави, умови і порядок надання земельних ділянок для містобудівних потреб та забудови, і спрямовані на забезпечення розподілу і перерозподілу земель на користь їх найбільш раціонального використання для містобудівних потреб.

Надання земельних ділянок для містобудівних потреб та забудови являє собою як розпорядчу діяльність, яка повинна здійснюватися в рамках державної і місцевої земельної та містобудівної політики, в якій реалізуються правомочності

держави чи територіальної громади як власника земель державної чи комунальної форми власності. Надання земельних ділянок для містобудівних потреб є, з одного боку, функцією управління земельним фондом в галузі використання та охорони земель, з іншого боку, повноваженням розпорядження публічною земельною власністю органами державної влади і місцевого самоврядування.

Земельні ділянки підприємствам, організаціям, установам усіх форм власності, а також приватним підприємцям і громадянам для містобудівних потреб та забудови надаються за рішенням органів місцевого самоврядування згідно з генеральним планом міста чи іншого населеного пункту, іншою затвердженою містобудівною документацією в порядку, визначеному законодавством.

Процедуру надання земельних ділянок для містобудівних потреб та забудови можна умовно розділити на дві основні стадії: ухвалення рішення уповноваженими органами і оформлення прав. На першій стадії пріоритет мають земельно-правові норми і застосування імперативного методу, оскільки на даному етапі прийняття адміністративного акту здійснюється виходячи з владних повноважень держави як суверена або органу місцевого самоврядування згідно з перспективами подальшого розвитку конкретного міста чи іншого населеного пункту. На другій стадії при здійсненні правочину із земельними ділянками на підставі прийнятих адміністративних актів повинні застосовуватися норми земельного та цивільного права з врахуванням особливостей об'єкту – земельної ділянки, і застосовується переважно диспозитивний метод регулювання, тобто відбувається реалізація повноважень держави або територіальної громади як власника.

Враховуючи існуючий фактичний склад, що є підставою для надання земельних ділянок для містобудівних потреб та забудови, порядок надання земель державної та комунальної власності для зазначених потреб можна класифікувати залежно від способів набуття прав на земельні ділянки, визначені для містобудівних потреб: 1) конкурентні процедури: а) в ході яких земельні торги (аукціон) проводяться на етапі надання земельної ділянки; б) в ході яких торги (конкурс, аукціон) проводяться до надання земельної ділянки – на етапі вибору підрядника-забудовника; 2) неконкурентні процедури: а) надання земельної ділянки здійснюється на підставі закону і є обов'язком органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування; б) надання земельної ділянки здійснюється за рішенням уповноваженого органу на підставі заяви (клопотання) заінтересованої особи.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Гордиенко И. И. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. / И. И. Гордиенко; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М., 2010. – 21 с.
2. Ніколаєв В. П. Проблема власності на земельні ділянки у житловому будівництві / В. П. Ніколаєв, О. О. Павлишина // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – К., 2009. – Вип. 21. – С. 8–13.
3. Гуревський В. К. Право власника на забудову земельної ділянки // Земельне право України : теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 19–24.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
5. Крассов О. И. Особенности правового регулирования использования земель поселений в градостроительном законодательстве / О. И. Крассов // Законодательство и экономика. – 2001. – № 5. – С. 31–44.
6. Сіряченко І. І. Проблеми вдосконалення порядку надання земельних ділянок під забудову / І. І. Сіряченко // Південноукраїнський правничий часопис. – 2008. – № 2. – С. 23–26.