



ЯК ГРОМАДИ ВТРАЧАЮТЬ СВОЇ ЗЕМЛІ



**ОСНОВНІ
СХЕМИ**



УЗАКОНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В РЕКРЕАЦІЙНІЙ ЗОНІ ЧЕРЕЗ СУД

01

ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНКИ
ПІД РЕКРЕАЦІЙНІ ЦІЛІ.
НЕ ПЕРЕДБАЧАЄ
КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА

02

ЗДІЙСНЕННЯ
КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА

03

ОТРИМАННЯ
ТЕХНІЧНОГО ЗВІТУ,
ЯКИЙ ПІДТВЕРДЖУЄ,
ЩО ЗБУДОВАНІ ОБ'ЄКТИ
ВІДПОВІДАЮТЬ УСІМ
НОРМАМ І ВИМОГАМ

04

УЗАКОНЕННЯ
КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА
ЧЕРЕЗ СУД



Рекреаційні цілі – це використання ділянки лише для організації масового відпочинку населення. Дозволяється будувати лише об'єкти рекреаційної інфраструктури (готелі, ресторани, споруди для культурно-масових заходів тощо). Не дозволяється – об'єкти капітального фонду (житлового і нежитлового).





УЗАКОНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В РЕКРЕАЦІЙНІЙ ЗОНІ ЧЕРЕЗ СУД

Суб'єкту виділяється ділянка землі під рекреаційні цілі – в оренду або у користування.

Щоб обійти будівельні заборони, власники чи орендарі таких ділянок спочатку без жодних дозволів будують капітальні споруди, потім отримують технічний звіт, що ці споруди відповідають усім вимогам, наприклад, можуть бути визнані житловими.

Технічне обстеження проводять особи, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат (згідно із Законом України "Про архітектурну діяльність"), це можуть бути як організації, в складі яких є такий фахівець, або приватні особи-підприємці. Після цього власник будівель йде до суду й отримує судове рішення про право власності на побудовані об'єкти.

Примітка: суд в кожній конкретній справі має встановити наявність або відсутність істотних порушень будівельних норм і правил, у випадку необхідності може призначити будівельно-технічну експертизу.



ВАЖЛИВО

Навіть якщо власник будівель згодом і втратить право оренди або користування на цю землю, то оскільки він є законним власником нерухомості на ній, в нього з'являється першочергове право на викуп або оренду цієї землі. Цільове призначення ділянки в цьому випадку - для обслуговування та експлуатації будівель та споруд, розміщених на ній.



ПРИКЛАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЦІЄЇ СХЕМИ





УЗАКОНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА У ВОДООХОРОННІЙ ЗОНІ ЧЕРЕЗ СУД

01

ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНКИ
У ВОДООХОРОННІЙ
ЗОНІ. НЕ ПЕРЕДБАЧАЄ
КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА

02

ЗДІЙСНЕННЯ
КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА

03

ОТРИМАННЯ
ТЕХНІЧНОГО ЗВІТУ,
ЯКИЙ ПІДТВЕРДЖУЄ,
ЩО ЗБУДОВАНІ ОБ'ЄКТИ
ВІДПОВІДАЮТЬ УСІМ
НОРМАМ І ВИМОГАМ

04

УЗАКОНЕННЯ
КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА
ЧЕРЕЗ СУД



Водоохоронна зона – територія вздовж русла річки, яка охороняє воду від прямих надходжень поверхневих стоків і забруднення. Заборонена або обмежена господарська діяльність, заборонене будь-яке будівництво окрім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.





УЗАКОНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА У ВОДООХОРОННІЙ ЗОНІ ЧЕРЕЗ СУД

Суб'єкту виділяється земельна ділянка у водоохоронній зоні під рекреаційні цілі. Суб'єкт може її отримати в оренду або навіть у власність. Щоб обійти будівельні заборони, власники чи орендарі таких ділянок будують капітальні споруди, найчастіше під виглядом елітних (приміщення для збереження маломірних суден) або дебаркадерів (плавуча пристань), які використовують як житлові будинки чи готелі. Потім отримують технічний звіт, що ці споруди відповідають усім вимогам і можуть бути визнані житловими. Технічне обстеження проводять особи, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат (згідно із Законом України "Про архітектурну діяльність"), це можуть бути як організації, в складі яких є такий фахівець, або приватні особи-підприємці. Після цього власник будівель йде до суду й отримує судові рішення про право власності на побудовані об'єкти.

Примітка: суд в кожній конкретній справі має встановити наявність або відсутність істотних порушень будівельних норм і правил, у випадку необхідності може призначити будівельно-технічну експертизу.



ВАЖЛИВО

Навіть якщо власник будівель згодом і втратить право оренди або користування на цю землю, то оскільки він є законним власником нерухомості на ній, в нього з'являється першочергове право на викуп або оренду цієї землі. Цільове призначення ділянки в цьому випадку – для обслуговування та експлуатації будівель та споруд, розміщених на ній.



ПРИКЛАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЦІЄЇ СХЕМИ





ОТРИМАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДІВЛЮ ЧЕРЕЗ УЗАКОНЕННЯ САМОВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

01

ОТРИМАННЯ АБО
ЗАХОПЛЕННЯ ДІЛЯНКИ
З БУДЬ-ЯКИМ
ПРИЗНАЧЕННЯМ, АЛЕ
БЕЗ ПРАВА ЖОДНОГО
БУДІВНИЦТВА

02

ЗДІЙСНЕННЯ
БУДІВНИЦТВА

03

РІШЕННЯ ОРГАНУ
МІСЦЕВОГО
САМОВРЯДУВАННЯ ПРО
ПРИЗНАЧЕННЯ АДРЕСИ
СПОРУДИ ТА ПРИПИСУ ПРО
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЇЇ
РЕЄСТРАЦІЇ

04

ОТРИМАННЯ
ТЕХНІЧНОГО ЗВІТУ,
ЯКИЙ ПІДТВЕРДЖУЄ,
ЩО ЗБУДОВАНІ ОБ'ЄКТИ
ВІДПОВІДАЮТЬ УСІМ
НОРМАМ І ВИМОГАМ

05

ОТРИМАННЯ
РІШЕННЯ СУДУ ПРО
ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА
ЗБУДОВАНІ СПОРУДИ



Ця схема характерна
для узаконення
будь-якого самовільного
будівництва, в тому числі,
для водоохоронних
територій та земель
рекреаційного
призначення.





ОТРИМАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДІВЛЮ ЧЕРЕЗ УЗАКОНЕННЯ САМОВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

Суб'єкт отримує або самовільно захоплює ділянку з будь-яким призначенням і будує споруду, наприклад, житлову. Рішенням органу місцевого самоврядування їй призначається адреса, а також складається припис власникові забезпечити реєстрацію будівлі згідно діючого законодавства. Потім власник отримує технічний звіт, що ця споруда відповідає усім вимогам і може бути визнана житловою.

Технічне обстеження проводять особи, які мають відповідний кваліфікаційний сертифікат (згідно із Законом України "Про архітектурну діяльність"), це можуть бути як організації, в складі яких є такий фахівець, або приватні особи-підприємці. Після цього власник будівель йде до суду й отримує судові рішення про право власності на побудовані об'єкти.

Примітка: суд в кожній конкретній справі має встановити наявність або відсутність істотних порушень будівельних норм і правил, у випадку необхідності може призначити будівельно-технічну експертизу.



ВАЖЛИВО

Рішення суду про визнання права власності на самочинно збудоване майно не позбавляє власника обов'язку здійснити процедуру введення об'єкту в експлуатацію.



ПРИКЛАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЦЬОЇ СХЕМИ





ЗМІНА ПРИЗНАЧЕННЯ ДІЛЯНКИ З РЕКРЕАЦІЙНОГО НА ІНШЕ, БЕЗ ВИВЕДЕННЯ ЇЇ З ЛІСОВОГО ФОНДУ

01

ЛІСОВА ДІЛЯНКА
МАЄ РЕКРЕАЦІЙНЕ
ПРИЗНАЧЕННЯ

02

ОДА АБО РДА
"ЗАБУВАЄ" ПОГОДИТИ
ВІДВЕДЕННЯ ТА ЗМІНУ
ПРИЗНАЧЕННЯ ДІЛЯНКИ
У ДЕРЖЛІГОСПІ

03

ОДА АБО РДА НАДАЄ
ПРАВО НА РОЗРОБКУ
ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ
ДІЛЯНКИ ВЖЕ З ІНШИМ
ПРИЗНАЧЕННЯМ

04

ДІЛЯНКА ОТРИМУЄ
НОВЕ ЦІЛЬОВЕ
ПРИЗНАЧЕННЯ, ЯКЕ
НЕ МАЄ ОБМЕЖЕНЬ
ЩОДО КАПІТАЛЬНОГО
БУДІВНИЦТВА



Відведення земельних ділянок, які належать до лісового фонду, супроводжується дозволом територіального держлісгоспу, бо лісовий фонд має градацію – від цінного лісу до нецінної лісової рослинності. Мета такого дозволу – зберегти цінний ліс. Схема полягає у тому, що держлісгосп виводиться із ланцюга, що дозволяє забудовувати рекреаційний ліс, знищуючи дерева.





ЗМІНА ПРИЗНАЧЕННЯ ДІЛЯНКИ З РЕКРЕАЦІЙНОГО НА ІНШЕ, БЕЗ ВИВЕДЕННЯ ЇЇ З ЛІСОВОГО ФОНДУ

Розпоряджатися ділянками лісового фонду, що мають рекреаційне призначення, мають право облдержадміністрації (ОДА) або райдержадміністрації (РДА). При цьому вони повинні звертатися до відповідного державного лісового господарства за дозволом на розроблення проекту відведення засадженої лісом ділянки та зміни її призначення з рекреаційного на інші. Лише після отримання дозволу розробляється проект землеустрою ділянки, який затверджується головою ОДА або РДА.

Натомість ОДА чи РДА “забуває” погодити у лісгоспі відведення такої ділянки і своїм рішенням надає фізичній або юридичній особі право на розробку проекту відведення ділянки вже з іншим цільовим призначенням, ніж рекреаційне.



ВАЖЛИВО

Це і є метою схеми, адже нове призначення дозволяє без обмеження будувати на цій ділянці капітальні споруди чи навіть вести господарську діяльність.



ПРИКЛАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЦЬЄЇ СХЕМИ





ВИДІЛЕННЯ ОДНОГО МАСИВУ ЛІСУ ОКРЕМИМИ ДІЛЯНКАМИ ДО 10 ГА, ЩОБ УНИКНУТИ ПОГОДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

01

ЛІСОВА ЗЕМЕЛЬНА
ДІЛЯНКА, ЩО СТАНОВИТЬ
ЄДИНИЙ МАСИВ,
ПЛОЩЕЮ ПОНАД
10 ГА. ВИДІЛЕННЯ МАЄ
ПОГОДЖУВАТИСЯ КМУ
(ДО БЕРЕЗНЯ 2006 РОКУ)

02

ЗВЕРНЕННЯ ДО РДА ПРО
ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНОК
ПЛОЩЕЮ МЕНШОЮ
ЗА 10 ГА ВІД ДЕКІЛЬКОХ
ЗАЯВНИКІВ ЧИ НАВІТЬ
ВІД ОДНОГО ЗАЯВНИКА

03

ПРОХОДЖЕННЯ
ФОРМАЛЬНОЇ ПРОЦЕДУРИ
УЗГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ
ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНКИ
ДЛЯ КОЖНОЇ ЗАЯВИ І,
ВІДПОВІДНО, ДІЛЯНКИ

05

ДІЛЯНКИ, ЯКІ
ФОРМАЛЬНО Є
ОКРЕМИМИ,
ЗАБУДОВУЮТЬСЯ
КОМПЛЕКСНО

04

РДА ВИДІЛЯЄ
КОЖНОМУ ЗАЯВНИКУ
(АБО ОДНОМУ) ДІЛЯНКИ,
ЩО СТАНОВЛЯТЬ
ЄДИНИЙ МАСИВ



Поширена схема будівництва котеджних містечок до 2006 року. Земельний кодекс передбачав, що тільки Кабінет Міністрів має право виділяти ділянки лісу більше 10 га (зараз ця норма відсутня). «Подрібнення» великої ділянки на кілька малих дозволяло залишити право виділення землі за ОДА або РДА.



ВИДІЛЕННЯ ОДНОГО МАСИВУ ЛІСУ ОКРЕМИМИ ДІЛЯНКАМИ ДО 10 ГА, ЩОБ УНИКНУТИ ПОГОДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Велика ділянка, що становить єдиний масив лісу, виділяється як окремі ділянки до 10 га, зазвичай вони мають рекреаційне призначення. Далі по кожній окремій ділянці проходять усі процедури з оформлення та затвердження плану відведення ділянки.



ВАЖЛИВО

Навіть якщо усі ділянки надавалися одній юридичній особі – формально не порушувалося законодавство, бо нормативно-правові акти України не містили обмежень ні щодо кількості земельних ділянок, наданих одному землекористувачеві, ні щодо їх загальної площі.

Після цього ділянки, які формально є окремими, забудовуються комплексно. Або ці ділянки розпайовуються на окремих фізичних осіб та продаються вже на ринку нерухомості під забудову. При цьому, зазвичай, цільове призначення ділянки вже змінено на «для індивідуального дачного будівництва» чи схоже.



ПРИКЛАД ВИКОРИСТАННЯ ЦЬОЇ СХЕМИ





ОТРИМАННЯ ЧЕРЕЗ СУД АБО БЕЗ РІШЕННЯ СУДУ КАДАСТРОВИХ НОМЕРІВ НА ДІЛЯНКУ, ЯКА БУЛА ВИДІЛЕНА ІЗ ПОРУШЕННЯМИ

01

ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНКИ,
ЩО ВІДНОСИТЬСЯ
ДО ЛІСОВОГО ФОНДУ,
БЕЗ ПОГОДЖЕННЯ
ІЗ ДЕРЖАВНИМ ЛІСОВИМ
ГОСПОДАРСТВОМ

02

ВІДМОВА
ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ
ВИДАТИ
КАДАСТРОВИЙ
НОМЕР НА ДІЛЯНКУ

А

РІШЕННЯ СУДУ, ЩО ЗОБОВ'ЯЗУЄ
ДЕРЖГЕОКАДАСТР ВИДИТИ
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР НА ДІЛЯНКУ

АБО

Б

СЛУЖБОВЕ ПОРУШЕННЯ
ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА ТА
ВИДАЧА КАДАСТРОВОГО НОМЕРА



Отримання кадастрового номеру на земельну ділянку необхідно для того, щоб оформити право власності на неї та в подальшому мати можливість, зокрема, продати її. Проблеми з отриманням цього номеру можуть виникнути на різних етапах, якщо виділення землі відбувається з порушенням. Наприклад, ділянка відноситься до лісового фонду, а дозвіл держлісгоспу відсутній.





ОТРИМАННЯ ЧЕРЕЗ СУД АБО БЕЗ РІШЕННЯ СУДУ КАДАСТРОВИХ НОМЕРІВ НА ДІЛЯНКУ, ЯКА БУЛА ВИДІЛЕНА ІЗ ПОРУШЕННЯМИ

Державне лісове господарство може відмовити у наданні дозволу на виділення ділянки, що перебуває у лісовому фонді. Без такого дозволу Держгеокадастр, скоріше за все, відмовить у видачі кадастрового номеру на ділянку.

Без кадастрового номеру заявник не може отримати права власності на ділянку, тому він намагається отримати його, використовуючи «схему примусу». Зокрема, він звертається до суду, який може зобов'язати Держгеокадастр виділити кадастровий номер на ділянку.

В цій схемі є також інший варіант – сам державний реєстратор може піти на службове порушення та виділити кадастрові номери на ділянки, не зважаючи на всі вищезгадані порушення.



ПРИКЛАД ВИКОРИСТАННЯ ЦЬЄЇ СХЕМИ





РІЗНИЦЯ В ПРИНАЛЕЖНОСТІ ДІЛЯНКИ В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД ВЕРСІЇ ЛІСОВОГО ПЛАНШЕТУ

01

ВИДІЛЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.
ЖОДНИХ
УЗГОДЖЕНЬ ІЗ
ДЕРЖЛІСГОСПОМ

02

ЛІСОВИЙ ПЛАНШЕТ
БІЛЬШ РАНЬОГО
РОКУ: ЗЕМЕЛЬНА
ДІЛЯНКА
НЕ ВІДНОСИТЬСЯ
ДО ЛІСОВОГО ФОНДУ

03

ЛІСОВИЙ ПЛАНШЕТ
БІЛЬШ ПІЗЬОГО
РОКУ: ЗЕМЕЛЬНА
ДІЛЯНКА
ВІДНОСИТЬСЯ ДО
ЛІСОВОГО ФОНДУ

04

ЗАКОННІСТЬ
ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНКИ
МОЖЕ ТРАКТУВАТИСЯ
ПО-РІЗНОМУ І
ВИНОСИТИСЯ
НА РОЗСУД СУДУ



Лісові планшети (ланово-картографічні матеріали лісовпорядкування) використовуються держлісгоспами для обліку ділянок лісового фонду. Топографічною основою для складання планшетів є планові матеріали колишнього лісовпорядкування, геодезичні дані землеустрою, матеріали наземної зйомки, матеріали аерофотозйомки, топографічні карти. Нову зйомку меж і планшетних рамок роблять тільки там, де відсутні вказані матеріали колишньої зйомки. Їх немає у цифровому вигляді (чи не було до останнього часу) і немає у відкритому публічному доступі.



РІЗНИЦЯ В ПРИНАЛЕЖНОСТІ ДІЛЯНКИ В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД ВЕРСІЇ ЛІСОВОГО ПЛАНШЕТУ

Особливість використання лісових планшетів полягає в тому, що їх версії від різних років укладання містять різні дані. Це пояснюється тим, що планшети виготовлялися на папері і далеко не завжди узгоджувалися між собою. Ця обставина і стала основою схеми, яка виводить із числа погоджувальних інстанцій держлісгосп, зосередивши право розпоряджатися землею лише на рівні ОДА або РДА.

Рішення про виділення земельної ділянки базується на лісовому планшеті, який не відносить цю ділянку до лісового фонду. Будь-які оскарження, в тому числі з використанням іншого лісового планшета, який відносить цю ділянку до лісового фонду, розглядаються лише у суді, який вільний прийняти будь-яку точку зору.



ВАЖЛИВО

Переведення лісових планшетів в структурований електронний вигляд, узгодження їхньої інформації та надання її у відкритий публічний доступ – дозволили б закрити цю схему.



ПРИКЛАД ВИКОРИСТАННЯ ЦЬОЇ СХЕМИ





ЗМІНА МЕЖ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЩОБ МАТИ ЗМОГУ ВИДІЛЯТИ НОВІ ДІЛЯНКИ НА РІВНІ МІСЦЕВОЇ РАДИ

01

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА
ЗНАХОДИТЬСЯ ЗА
МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО
ПУНКТУ І НАЛЕЖИТЬ
ДО ЛІСОВОГО ЧИ
РЕКРЕАЦІЙНОГО
ФОНДУ

02

ДЕРЖАВНЕ ЛІСОВЕ
ПІДПРИЄМСТВО ЧИ
ОРГАНІЗАЦІЯ, ДО
ЯКОЇ ВІДНОСИТЬСЯ
ДІЛЯНКА,
ЗВЕРТАЮТЬСЯ ДО
ОРГАНУ МІСЦЕВОГО
САМОВРЯДУВАННЯ
ІЗ ЗАЯВОЮ ПРО
ПЕРЕДАЧУ
ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ У
КОМУНАЛЬНУ
ВЛАСНІСТЬ

03

ПЕРЕДАЧА ДІЛЯНКИ
ДО КОМУНАЛЬНОЇ
ВЛАСНОСТІ,
ВКЛЮЧЕННЯ ЇЇ ДО
МЕЖ НАСЕЛЕНОГО
ПУНКТУ

04

РІШЕННЯ ОРГАНУ
МІСЦЕВОГО
САМОВРЯДУВАННЯ
ПРО ВИДІЛЕННЯ
ДІЛЯНКИ ПІД
БУДІВНИЦТВО



Така схема часто використовується, якщо є тісний зв'язок між забудовником і керівниками органів місцевого самоврядування, наприклад селищний голова є непрямим власником компанії-збудовника, або забудовник має вплив на сільського голову тощо.





ЗМІНА МЕЖ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЩОБ МАТИ ЗМОГУ ВИДІЛЯТИ НОВІ ДІЛЯНКИ НА РІВНІ МІСЦЕВОЇ РАДИ

Землі, які знаходяться відразу за межами населених пунктів, часто належать до державної власності і є частиною лісового господарства чи рекреаційного комплексу, наприклад, бази відпочинку. Оскільки це землі лісового чи рекреаційного фонду, будівництво багатоквартирних будинків чи котеджних селищ на таких ділянках не дозволяється.

Щоб включити ці землі у межі населеного пункту, отже й отримати право розпоряджатися ними, використовують схему: лісгосп чи організація-розпорядник відповідною ділянкою, звертається із заявою до органу місцевого самоврядування про її передачу у комунальну власність.

Звісно, щоб змінити межі міста, треба пройти непросту процедуру: замовити проект землеустрою, погодити його в уповноваженому органі, зареєструвати земельну ділянку. Але після цього рішення про виділення ділянки під будівництво приймається лише органом місцевого самоврядування, тобто точнісінько так, як зазвичай надаються ділянки в межах маленьких міст, селищ чи сіл.



ВАЖЛИВО

Включення до меж населеного пункту рекреаційних земель чи земель лісового фонду змінює їхнє цільове призначення. Формально ці землі стають звичайнісінькими вулицями міста чи села.



ВИДІЛЕННЯ ОДНІЄЇ І ТІЄЇ Ж ДІЛЯНКИ ЛІСОВОГО ФОНДУ ДВОМА РІЗНИМИ ОРГАНАМИ ДВОМ РІЗНИМ ОСОБАМ

01

ЗВЕРНЕННЯ
ЮРОСОБИ 1
(ФІЗОСОБИ 1) ДО РДА
ЗА ВИДІЛЕННЯМ
ДІЛЯНКИ

02

РДА НАДАЄ ПРАВО
НА РОЗРОБКУ
ПРОЕКТУ
ВІДВЕДЕННЯ
ДІЛЯНКИ

03

РОЗРОБЛЕННЯ
ПРОЕКТУ
ВІДВЕДЕННЯ
ДІЛЯНКИ
ЗЕМЛЕПІДРЯДНОЮ
ОРГАНІЗАЦІЄЮ

04

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ПРОВІДИТЬ
ЕКСПЕРТИЗУ
ПРОЕКТУ
ВІДВЕДЕННЯ

05

ЗАКОННІСТЬ
ВИДІЛЕННЯ ДІЛЯНКИ
МОЖЕ ТРАКТУВАТИСЯ
ПО-РІЗНОМУ І
ВИНОСИТИСЯ
НА РОЗСУД СУДУ

01

ЗВЕРНЕННЯ
ЮРОСОБИ 2
(ФІЗОСОБИ 2) ДО ОДА
ЗА ВИДІЛЕННЯМ
ДІЛЯНКИ

02

ОДА НАДАЄ ПРАВО
НА РОЗРОБКУ
ПРОЕКТУ
ВІДВЕДЕННЯ
ДІЛЯНКИ

03

ОДА СВОЇМ
РІШЕННЯМ
ЗАТВЕРДЖУЄ
ВІДВЕДЕННЯ
ДІЛЯНКИ ЮРОСОБИ 2
(ФІЗОСОБИ 2)



Схема заснована на непрозорості прийняття рішень, відсутності автоматизованих систем обліку виділення ділянок різними органами, навіть попри появу кадастрової карти у 2013 році та реєстру нерухомості, відсутності у публічному доступі лісових планшетів, неякісній перевірці документації та відсутності комунікації між різними органами з цього питання.



ВИДІЛЕННЯ ОДНІЄЇ І ТІЄЇ Ж ДІЛЯНКИ ЛІСОВОГО ФОНДУ ДВОМА РІЗНИМИ ОРГАНАМИ ДВОМ РІЗНИМ ОСОБАМ

Виділяти ділянки лісового фонду мають право як ОДА, так і РДА.
З 2006 року ведеться реєстр ділянок лісового фонду, які були виділені у довгострокову оренду.
При цьому, при виділенні такої ділянки, потрібно звертатися до місцевого лісгоспу, який має надати дозвіл на розроблення проекту виділення ділянки, або ділянка повинна бути вже виведена з лісового фонду. Після отримання дозволу, розробляється проект землеустрою, і потім приймається рішення головою ОДА або РДА про затвердження проекту землеустрою ділянки. Після цього на такі ділянки можна виділити кадастрові номери.

Та, насправді, більшість ділянок з реєстру лісового фонду не мають кадастрових номерів. В результаті, одна і та сама земля, за реєстром ділянок лісового фонду та позначками лісових планшетів належить одним фізичним або юридичним особам, а за кадастровими номерами – зовсім іншим.



ПРИКЛАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЦІЄЇ СХЕМИ





РОЗДРОБЛЕННЯ ПОВЕРНУТОЇ НА ПОВТОРНЕ ВИДІЛЕННЯ ВЕЛИКОЇ ДІЛЯНКИ НА МАЛЕНЬКІ ЧАСТИНИ ТА ВИДАЧА ЇХ ОСОБАМ, ПОВ'ЯЗАНИМ ІЗ ПОПЕРЕДНІМ ОРЕНДАРЕМ



Схема використовується, коли не вдалося отримати кадастровий номер на велику ділянку. Дробити її на маленькі ділянки є сенс тільки у тому випадку, якщо вони видаватимуться особам, які пов'язані із попереднім орендарем великої ділянки.



РОЗДРОБЛЕННЯ ПОВЕРНУТОЇ НА ПОВТОРНЕ ВИДІЛЕННЯ ВЕЛИКОЇ ДІЛЯНКИ НА МАЛЕНЬКІ ЧАСТИНИ ТА ВИДАЧА ЇХ ОСОБАМ, ПОВ'ЯЗАНИМ ІЗ ПОПЕРЕДНІМ ОРЕНДАРЕМ

Власник об'єкту рекреаційного призначення, наприклад, бази відпочинку, звертається до РДА із заявою про оренду землі, на якій ця база розташована. Земельна ділянка має рекреаційне призначення. РДА погоджується і надає її в оренду. Проте, лісгосп не погоджує план відведення і зміну призначення ділянки або Держгеокадастр не видає кадастровий номер. Тоді, зазвичай за домовленістю із місцевою адміністрацією, відбувається повернення орендованої ділянки в розпорядження місцевої адміністрації. Після чого туди звертаються фізичні особи із заявами про виділення їм ділянок із цільовим призначенням, наприклад, «під індивідуальне садівництво». Усі вони пов'язані із орендарем повернутої великої ділянки. РДА ділить цю повернуту ділянку на частини і надає їх заявникам-фізичним особам. На кожен маленьку ділянку робиться окремий проект відведення ділянки та потім отримується кадастровий номер та право власності. При потребі в подальшому ділянки можуть бути об'єднані.



ВАЖЛИВО

Слід розуміти, що повернення великої ділянки є лише формальним. Реалізувати схему можливо лише за умови тісної взаємодії із місцевою адміністрацією.



ПРИКЛАД ВИКОРИСТАННЯ ЦЬОЇ СХЕМИ



ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХЕМ

1

УЗАКОНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В РЕКРЕАЦІЙНІЙ ЗОНІ ЧЕРЕЗ СУД

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Конституція України, Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України (далі – ЗК), закони України від 16 листопада 1992 року № 2780-XII "Про основи містобудування" (далі - Закон № 2780-XII), від 20 травня 1999 року № 687-XIV "Про архітектурну діяльність" (далі - Закон № 687-XIV), від 16 вересня 2008 року № 509-VI "Про регулювання містобудівної діяльності" (далі - Закон № 3038-VI), від 22 травня 2003 № 858-IV "Про землеустрій", від 19 червня 2003 року № 963-IV "Про державний контроль за використанням та охороною земель" та інші нормативно-правові акти, що видаються на їх виконання.

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Враховуючи особливості земель рекреаційного призначення та їх важливе значення, законодавством України встановлено для даної категорії земель особливий правовий режим, пов'язаний з їх охороною. Зокрема, на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель (ч. 3 ст. 52 ЗК України). Певні обмеження щодо зміни цільового призначення земель рекреаційного призначення передбачені Законом України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах».

2

УЗАКОНЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА У ВОДООХОРОННІЙ ЗОНІ ЧЕРЕЗ СУД

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Водний та Земельний кодекси України

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Стаття 239-2. Незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах Кримінального кодексу України

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХЕМ

3

ОТРИМАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДІВЛЮ ЧЕРЕЗ УЗАКОНЕННЯ САМОВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ЧЕРЕЗ СУД

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Земельний кодекс України. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» Закон України «Про планування і забудову територій» Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки» № 578-V від 11.01.2007 р.

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

ст. 376 ЦК України, ч. 3 ст. 375 Цивільного кодексу України, ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій»

4

ЗМІНА ПРИЗНАЧЕННЯ ДІЛЯНКИ З РЕКРЕАЦІЙНОГО НА ІНШЕ БЕЗ ВИВЕДЕННЯ ДІЛЯНКИ З ЛІСОВОГО ФОНДУ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Земельний кодекс України, Кодекс України про надра, Лісовий кодекс України. З 1 січня 2013 року набули чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр» та положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо заборони зміни цільового призначення земельної ділянки у випадку її невідповідності детальному плану території та/або плану зонування території. З 21 березня 2013 року втратила чинність постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 №502, якою було раніше затверджено Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб.

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХЕМ

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

статті 7, 9, 36, 37, 40, 75, 78 Лісового кодексу України статті 18–24 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» ч. 3 ст. 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Ч. 2 ст. 367 КК України (службова недбалість)

5

ВИДІЛЕННЯ ОДНОГО МАСИВУ ЛІСУ ОКРЕМИМИ ДІЛЯНКАМИ ДО 10 ГА ДЛЯ УНИКНЕННЯ ПОГОДЖЕННЯ КМУ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 17,19, 18, 20, 33, 74,81 ЛКУ , ст.20, 57 ЗКУ

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

ст. 95 ЗКУ , ст. ст. 23, 66 Лісового кодексу України, ст. 9 Закону України «Про рослинний світ»

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

За ч. 2 ст. 185-6 Кодексу України про адміністративні правопорушення

6

ОТРИМАННЯ ЧЕРЕЗ СУД АБО БЕЗ РІШЕННЯ СУДУ КАДАСТРОВИХ НОМЕРІВ НА ДІЛЯНКУ, ЯКА БУЛА ВИДІЛЕНА ІЗ ПОРУШЕННЯМИ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 51, 55, 57, 125, 126, 149 Земельного кодексу України (в редакції, чинній на час виникнення спірних відносин; далі - ЗК), пункт 5 Прикінцевих положень Лісового кодексу України (у редакції, чинній на час виникнення спірних відносин).

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 181 - 184, 202 - 204 ЗК, законів України від 7 липня 2011 року N 3613-VI "Про Державний земельний кадастр" (Закон N 3613-VI) та від 22 травня 2003 року N 858-IV "Про землеустрій"

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХЕМ

7

РІЗНИЦЯ В ПРИНАЛЕЖНОСТІ ДІЛЯНКИ
В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД ВЕРСІЇ ЛІСОВОГО ПЛАНШЕТУ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Лісовий кодекс України, Земельний кодекс України; Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності"; Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок"

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Пункт 5 розділу VIII «Прикінцеві положення» Лісового Кодексу України

8

ЗМІНА МЕЖ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ,
ЩОБ МАТИ ЗМОГУ ВИДИЛЯТИ НОВІ ДІЛЯНКИ
НА РІВНІ МІСЦЕВОЇ РАДИ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 173 Земельного кодексу України, ст. 55 Закону України «Про землеустрій»

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 174 Земельного кодексу України

9

ВИДІЛЕННЯ ОДНІЄЇ І ТІЄ Ж ДІЛЯНКИ
ЛІСОВОГО ФОНДУ ДВОМА РІЗНИМИ ОРГАНАМИ
ДВОМ РІЗНИМ ОСОБАМ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Лісовий кодекс України, Господарський кодекс України, Закону України «Про розмежування земель державної і комунальної власності»

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 7, 9 Лісового кодексу України, ст. 151 Господарського кодексу України, статті 116, 118, 125, 126—132 ЗК України.

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХЕМ

10

РОЗДРОБЛЕННЯ ПОВЕРНУТОЇ НА ПОВТОРНЕ ВИДІЛЕННЯ
ВЕЛИКОЇ ДІЛЯНКИ НА МАЛЕНЬКІ ЧАСТИНИ ТА ВИДАЧА ЇХ
ОСОБАМ, ПОВ'ЯЗАНИМ ІЗ ПОПЕРЕДНІМ ОРЕНДАРЕМ

ВИКОРИСТАНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Цивільно-процесуальний кодекс України.

ПОРУШЕНІ СТАТТІ ЗАКОНОДАВСТВА

Ст. 41 Земельного кодексу України; ст. 376 ЦК України

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Ч. 5 ст. 27 ч. 4 ст. 190 і ч. 2 ст. 364 Кримінального кодексу України

ПРОЕКТ ВИКОНАНИЙ
ГО "ЦЕНТР ГРОМАДСЬКИХ ІНІЦІАТИВ "ІДЕЇ ЗМІН"
ЗА ФІНАНСОВОЇ ПІДТРИМКИ
INSTITUTE FOR WAR AND PEACE REPORTING



INSTITUTE FOR WAR & PEACE REPORTING



ЯК ГРОМАДИ ВТРАЧАЮТЬ СВОЇ ЗЕМЛІ



ОСНОВНІ СХЕМИ