ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Процедура приватизации земли

О порядке приватизации земельных участков согласно действующему законодательству

Дмитрий ЗЕНКИН • Специально для «Юридической практики»

Согласно постановлению Кабинета Министров Украины (КМУ) «Некоторые вопросы реализации права собственности на землю гражданами Украины» № 844 от 5 августа 2009 года, граждане Украины в 2009 году имеют право на бесплатное оформление и получение государственных актов на право собственности на земельные участки:

1) для строительства и обслуживания жилого дома и хозяйственных построек: в селах — не более 0,25 га, в поселках — не более 0,15 га, в городах — не более 0,10 га;

2) для личного сельского хозяйства в пределах населенных пунктов — не более 2 га;

3) для садоводства — не более 0,12 га.

Таким образом, следует обратить внимание на то, что указанное постановление не распространяется на земельные участки:

1) для ведения фермерского хозяйства — в размере земельного пая (части), выделенной членам сельскохозяйственных организаций, которые находятся на территории сельского, поселкового, городского совета, где находится фермерское хозяйство;

2) для ведения личного сельского хозяйства за пределами населенного пункта;

3) для индивидуального дачного строительства;

4) для строительства индивидуальных гаражей.

Кроме того, законодатель решил урегулировать порядок согласования документации по землеустройству, узаконив принцип «единого окна». Теперь при каждой райгосадминистрации или в городе областного значения должна быть создана комиссия по рассмотрению вопросов, связанных с согласованием документации по землеустройству (Комиссия), в составе которой будут представители всех органов, уполномоченных согласовывать указанную документацию.

К полномочиям Комиссии относится обеспечение согласования документации по землеустройству с соответствующими органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Для рассмотрения поданной документации законодатель установил трехнедельный срок. Деятельность Комиссии должна осуществляться в форме заседаний, которые будут проводиться не реже одного раза в неделю (статья 186[1] Земельного кодекса Украины (ЗК)). Кроме того, дополнительной гарантией прав граждан на земельный участок является четкое нормативное закрепление оснований для отказа в согласовании документации. Также вводится свободное определение направления использования земельного участка в рамках категории земель, за исключением земель сельскохозяйственного и оборонного назначения.

21 октября 2009 года КМУ принял постановление «О дополнительных мерах по безвозмездному оформлению и выдаче гражданам Украины государственных актов, подтверждающих право собственности на земельные участки» № 1112, которым определил ряд новых положений. В частности, продлен срок действия вышеуказанного постановления КМУ № 844 на 2010 год и далее, а также указано, что данное постановление распространяется на:

— лиц, получивших в пользование земельный участок до дня вступления в силу ЗК (до 1 января 2002 года), но решение о передаче в собственность такого земельного участка этим гражданам органами местного самоуправления не принималось;

— лиц, получивших в пользование земельный участок до дня вступления в силу ЗК (до 1 января 2002 года), но решение о передаче в собственность такого земельного участка этим гражданам принято органами местного самоуправления без технической документации.

К указанному нормативному документу прилагается Порядок бесплатного оформления и выдачи гражданам Украины соответствующих государственных актов. Данный Порядок определяет упрощенную процедуру бесплатного оформления и выдачи гражданам Украины, начиная с 2009 года и последующих годах, госактов на право собственности на земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома и хозпостроек, ведения личного сельского хозяйства в пределах населенных пунктов и садоводства в размерах, определенных статьей 121 ЗК, после принятия решения о передаче гражданам бесплатно в личную собственность соответствующих земельных участков.

Таким образом, действующий порядок приватизации земли выглядит следующим образом. Гражданин, заинтересованный в получении бесплатно в собственность земельного участка из земель государственной или коммунальной собственности для вышеуказанных нужд, должен подать заявление (ходатайство) о выборе места расположения земельного участка в соответствующую районную администрацию либо сельский, поселковый, городской совет по месту нахождения земельного участка.

При этом в соответствии с новой редакцией статьи 118 ЗК гражданин, желающий «бесплатно» получить в собственность земельный участок, должен будет кроме ходатайства предоставить в местный совет или госадминистрацию графический материал, на котором должно быть указано желаемое место расположения земельного участка. К заявлению прилагаются и другие материалы, предусмотренные законодательством, а также заключение конкурсной комиссии (в случае отвода земельного участка для ведения фермерского хозяйства), копия паспорта. А человеку, уполномоченному владельцем земли, потребуется нотариально удостоверенная копия доверенности. Кроме того, всем нужно предоставлять копию документа о присвоении идентификационного номера в Государственном реестре физических лиц — налогоплательщиков.

Местные власти обязаны в течение месяца рассмотреть такую просьбу и либо удовлетворить ее, либо дать мотивированный отказ. Причем сельское, поселковое, городское руководство должно обеспечить организацию приема таких ходатайств в каждом населенном пункте.

К сожалению, пунктом 34 части 1 статьи 26 Закона Украины «О местном самоуправлении на Украине» от 21 мая 1997 года установлено, что исключительно на пленарных заседаниях сельского, поселкового, городского совета решаются вопросы регулирования земельных отношений. Так что с 12 июня 1997 года (Закон вступил в силу) вопрос о безвозмездной передаче в частную собственность гражданам земельных участков должен был решаться исключительно на пленарных заседаниях. Однако на практике нередки случаи принятия исполкомами советов и после 12 июня 1997 года решений о безвозмездной передаче в частную собственность гражданам земельных участков. Для того чтобы граждане действительно имели возможность бесплатно оформить и получить государственные акты на право собственности на земельные участки по таким решениям, необходимо принятие на внеочередных сессиях решений об утверждении решений исполнительных комитетов соответствующих советов.

Согласно пункту 4 статьи 118 ЗК, в положительном случае чиновники дают разрешение предприятиям, учреждениям и организациям на разработку проекта приватизации земель. Далее разработанный проект землеустройства по поводу отвода земельного участка подается Комиссии, о которой речь шла выше. Напомню, что для рассмотрения поданной документации законодатель установил трехнедельный срок. Это, безусловно, является дополнительной гарантией прав граждан на земельный участок, так как установлено четкое нормативное закрепление оснований для отказа Комиссии в согласовании документации, среди которых может быть исключительно несоответствие указанной документации требованиям закона.

В случае если проект землеустройства по отведению земельного участка подлежит обязательной государственной экспертизе землеустроительной документации, согласованный проект подается Комиссией в соответствующий орган земельных ресурсов для осуществления такой экспертизы.

Районная, Киевская или Севастопольская городская государственная администрация или сельский, поселковый, городской совет в двухнедельный срок со дня получения согласованного проекта землеустройства по отводу земельного участка (а в случае необходимости, осуществления обязательной государственной экспертизы землеустроительной документации по закону — после получения положительного заключения такой экспертизы) принимает решение об утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и предоставлению его в собственность.

Далее процедура приватизации осталась без значительных изменений.

Согласно статье 10 ЗК, отказ органа исполнительной власти или органа местного самоуправления в передаче земельного участка в собственность или оставление ходатайства без рассмотрения могут быть обжалованы в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 126 ЗК право собственности на земельный участок удостоверятся государственным актом, кроме случаев, определенных частью 2 этой статьи.

Следует также отметить, что право собственности на земельный участок возникает в момент прекращения приватизационных правоотношений, а именно тогда, когда государственный акт на земельный участок будет зарегистрирован в надлежащем порядке. Закон отводит регистратору 14 дней на проставление вышеуказанной отметки на государственном акте. И если эти сроки будут нарушены, будущий владелец земельного участка может обращаться с жалобой в суд.

ЗЕНКИН Дмитрий — руководящий партнер юридической фирмы «СПРАВЕДЛИВОСТЬ», г. Киев

РЕКЛАМА

Третя Щорічна Конференція
з питань міжнародного оподаткування

18 листопада 2010, Готель «Radisson Blu»

Ключові теми:

1. Міжнародна податкова політика України: проблеми та перспективи у сфері законодавчого регулювання
2. M&A, корпоративні реорганізації: міжнародні аспекти податкового структурування
3. Оподаткування зовнішньоекономічних торгівельних операцій

Доповідачі:

Представники Міністерства фінансів України та ДПА України, провідні фахівці компаній-лідерів ринку податкових та юридичних послуг: DLA Piper, Deloitte, LMP Law Firm, Nexia DK, PricewaterhouseCoopers, Salans, Ulysses, Коннов і Созановський, Василь Кісіль і Партнери, Волков Козьяков і Партнери

Детальніша інформація:
+38 044 220 07 11
ifa@ifa-ukraine.org
www.ifa-ukraine.org

Партнери

DLA PIPER · pwc · ULYSSES · Коннов & Созановський · Лавринович і Партнери

Інформаційна підтримка

Головний аналітичний медіа-партнер: ЭКСПЕРТ
Головний новинний медіа-партнер: interfax
Головний діловий медіа-партнер: ДС
Головний медіа-партнер: Инвест газета
Ексклюзивний правовий медіа-партнер: Юридическая практика

ФИНАНСОВЫЙ директор · ДЕБЕТ-КРЕДИТ · Управленческий учет Бюджетирование · Правовая неделя