



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

РАДА АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

**КОМІТЕТ З АГРАРНОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО
ТА ДОВКІЛЄВОГО ПРАВА**

БЕЗОПЛАТНА ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ:

ПРАКТИЧНІ ПОРАДИ ДЛЯ АДВОКАТІВ

МЕТОДИЧНІ МАТЕРІАЛИ ДЛЯ АДВОКАТІВ

Харків, 2021

УДК 347.235:338.246.025.28](477)

Б39

Колектив авторів:

Навроцький Д. М. — адвокат, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, лектор Вищої школи адвокатури, тел. 093 835 3750, ел. адреса: d.m.navrotskiy@gmail.com (пункти 2.8, 2.9, 3.5, 3.7).

Упорядник та редактор методичних рекомендацій.

Жадобін В. І. — адвокат, заступник Голови Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, тел. 066 529 25 99, ел. адреса: zhadobinvitaly@ukr.net (пункт 1.3).

Білоголовий Я. О. — адвокат, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, лектор Вищої школи адвокатури, тел. 067 543 88 28, ел. адреса: attorney.biloholoviy@gmail.com (пункти 2.1 — 2.3).

Варенікова В. Ю. — адвокат, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, тел. 097 795 77 48, ел. адреса: vasilenok24@gmail.com (пункти 3.1 — 3.3).

Кошулько Є. В. — адвокат, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, тел. 067 534 08 04, ел. адреса: advocat.koshulko@gmail.com (пункти 2.4 — 2.7, 3.4, 3.6).

Дерлюк В. Д. — адвокат, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, тел. 067 362 86 71, ел. адреса: akdvd2@gmail.com (пункти 1.1, 1.2, 2.10).

Панфілова Д. А. — адвокат, к. ю. н., член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ, тел. 097 260 43 78, ел. адреса: panfilova.d.a.phd@gmail.com (пункт 3.4 у співавторстві).

Б39 Безоплатна приватизація землі: практичні поради для адвокатів / Д. М. Навроцький, В. І. Жадобін, Я. О. Білоголовий та ін. Упоряд. Д. М. Навроцький. Х. : Фактор-Медіа, 2021. 80 с.

ISBN 978-966-180-742-5

Посібник покликаний звернути увагу адвокатів на особливості здійснення провадження щодо набуття права приватної власності на землю шляхом безоплатної приватизації.

УДК 347.235:338.246.025.28](477)

ISBN 978-966-180-742-5

© Навроцький Д. М., 2021

© ТОВ «Фактор-Медіа», 2021

ЗМІСТ

Список основних нормативно-правових актів та скорочень 5

РОЗДІЛ I. ПРАВОВІ АСПЕКТИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

1.1. Загальні положення законодавства, які регламентують процедуру безоплатної приватизації землі.....	10
1.2. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам	12
1.3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність під час процедури безоплатної приватизації. Як правильно визначити орган, до якого потрібно звертатися за безоплатною приватизацією землі	14

РОЗДІЛ II. ПОРЯДОК БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМИ

2.1. Пошук та визначення вільної земельної ділянки для безоплатної приватизації.....	17
2.2. Законодавчі вимоги та практичні рекомендації щодо складання і подання заяви (клопотання) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою під час процедури безоплатної приватизації землі.....	18
2.3. Порядок розгляду органами державної влади та місцевого самоврядування заяви (клопотання) під час процедури безоплатної приватизації землі. Проблеми, які виникають під час подання та розгляду заяви (клопотання) та шляхи їх вирішення	20
2.4. Обрання та укладення договору із землепорядною організацією. Особливості складання документації із землеустрою за правилами мовчазної згоди.....	31
2.5. Вимоги до землепорядної документації та виконання геодезичних робіт.....	33
2.6. Установлення меж земельної ділянки в натурі та закріплення її межовими знаками (підписання Акта погодження меж). Проблемні аспекти та шляхи їх вирішення	26

2.7. Погодження землевпорядної документації. Проблемні аспекти та шляхи їхнього вирішення	41
2.8. Формування земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.....	43
2.9. Подання проєкту землеустрою на затвердження та прийняття рішення про передання земельної ділянки у власність. Проблеми, які виникають під час затвердження проєкту землеустрою або прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність, та шляхи їхнього вирішення.....	46
2.10. Спадкування права на безоплатну приватизацію землі	49

РОЗДІЛ III. РОЛЬ АДВОКАТА ПІД ЧАС ПРОЦЕДУРИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

3.1. Дії адвоката під час пошуку та визначення вільної земельної ділянки для безоплатної приватизації	53
3.2. Участь адвоката під час складання та подання заяви (клопотання) для надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою.....	57
3.3. Дії адвоката в разі отримання відмови органу державної влади чи органу місцевого самоврядування в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою або ненадання відповіді	59
3.4. Участь адвоката під час обрання та укладення договору із землевпорядною організацією.....	61
3.5. Участь адвоката під час установлення меж земельної ділянки в натурі та закріплення її межовими знаками (підписання Акта погодження меж)	63
3.6. Дії адвоката в разі відмови в погодженні землевпорядної документації.....	65
3.7. Дії адвоката в разі отримання відмови органу державної влади чи органу місцевого самоврядування в затвердженні проєкту землеустрою або неприйняття рішення про передачу земельної ділянки у власність.....	67
Список використаних джерел	76
Список використаної судової практики	78

Список основних нормативно-правових актів та скорочень

Назва нормативно-правового акта	Скорочення
Закони України	
Конституція України (відповідні положення)	
Цивільний кодекс України	ЦК України
Земельний кодекс України	ЗК України
Водний кодекс України (відповідні положення)	ВК України
Лісовий кодекс України (відповідні положення)	ЛК України
Кодекс України про надра (відповідні положення)	КпН України
«Про місцеві державні адміністрації» (відповідні положення) від 09.04.1999 № 586	Закон № 586
«Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161	Закон № 161, Закон «Про оренду землі»
«Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613	Закон № 3613
«Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858	Закон № 858, Закон «Про землеустрій»
«Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962	Закон № 962, Закон «Про охорону земель»
«Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963	Закон № 963
«Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378	Закон № 1378, Закон «Про оцінку земель»
«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899	Закон № 899
«Про захист Конституційних прав громадян на землю» від 20.01.2005 № 2375	Закон № 2375
«Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 № 742	Закон № 742

Назва нормативно-правового акта	Скорочення
«Про фермерське господарство» від 19.06.2003 № 973	Закон № 973
«Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808	Закон № 1808
«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952 (відповідні положення, що стосуються реєстрації речових прав на земельні ділянки)	Закон № 1952
«Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038 (відповідні положення)	Закон № 3038
«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245	Закон № 5245
«Про використання земель оборони» від 27.11.2003 № 1345	Закон № 1345
«Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 09.07.2010 № 2480	Закон № 2480
«Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» від 17.02.2011 № 3041	Закон № 3041
«Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 № 1559	Закон № 1559
«Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР (відповідні положення)	Закон № 280/97
«Про меліорацію земель» від 14.01.2000 № 1389	Закон № 1389
«Про транспорт» від 10.11.1994 № 232/94-ВР (положення щодо земель транспорту)	Закон № 232/94
Укази Президента України	
«Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 08.08.1995 № 720/95	Указ № 720/95

Назва нормативно-правового акта	Скорочення
«Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21.04.1998 № 332/98 (втратив чинність)	Указ № 332/98
«Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 № 1529/99	Указ № 1529/99
«Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення» від 27.08.2002 № 774/2002	Указ № 774/2002
«Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94	Указ № 666/94
Нормативно-правові акти Кабінету Міністрів України	
«Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.92 № 15-92	Декрет № 15-92
«Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23.03.95 № 213	Методика № 213
«Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.98 № 2073 (втратив чинність)	Постанова № 2073
«Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220	Постанова № 220
«Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051	Постанова № 1051
«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 № 1127	Постанова № 1127
«Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів» від 29.05.2013 № 420	Постанова № 420
«Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» від 23.05.2012 № 513	Постанова № 513
«Про затвердження Порядку відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил і Державної спеціальної служби транспорту» від 22.05.2013 № 436	Порядок № 436

Назва нормативно-правового акта	Скорочення
«Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 № 831	Методика № 831
«Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)» від 04.02.2004 № 122	Методика № 122
«Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04.93 № 284	Порядок № 284
«Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17.11.97 № 1279	Порядок № 1279
«Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» від 25.07.2007 № 963	Методика № 963
«Про затвердження Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» від 14.01.2015 № 15	Положення № 15
«Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» від 04.03.2004 № 266	Положення № 266
«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» від 02.11.2011 № 1134	Постанова № 1134
«Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установалення берегових смуг водних шляхів та користування ними» від 14.04.1997 № 347	Порядок № 347
«Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 07.02.2018 № 105	Постанова № 105
Накази міністерств та відомств	
Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 № 548	

Назва нормативно-правового акта	Скорочення
Наказ Міністерства екології та природних ресурсів України «Про затвердження Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти» від 28.05.2013 № 236	
Наказ Державної служби статистики України «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року №377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №6-зем, ба-зем, 6б-зем, 2-зем)» від 19.08.2015 № 190	
Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення» від 30.12.2015 № 337	
Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження положень про територіальні органи Держгеокадастру» від 29.09.2016 № 333	
Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок» від 04.01.2005 № 1	
Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376	
Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення» від 19.01.2017 № 6	
Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» від 17.01.2000 № 5	

РОЗДІЛ I

ПРАВОВІ АСПЕКТИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

1.1. Загальні положення законодавства, які регламентують процедуру безоплатної приватизації землі

Набуття права приватної власності на землю шляхом безоплатної приватизації здійснюється на добровільній основі й полягає в безоплатній передачі земельних ділянок державної та комунальної власності у приватну власність. Можливість безоплатної приватизації землі законодавчо передбачена для фізичних осіб (лише для громадян України), юридичних осіб (для садівницьких та дачних кооперативів, житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів).

Процедуру безоплатної приватизації земельних ділянок регламентують такі основні нормативно-правові акти:

- Конституція України, прийнята 28.06.1996 (стаття 14);
- Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (статті 25, 35, 41, 52, 79-1, 116, 118, 121, 122, 125, 126, 186, 186-1);
- Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 № 742-IV (стаття 5);
- Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV;
- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI;
- Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV;
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV;
- інші нормативно-правові акти.

Відповідно до ст. 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до закону.

Відповідно до ч. 1 ст. 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень, визначених ЗК України або за результатами аукціону.

Випадки, коли землі державної та комунальної власності передаються громадянам безоплатно, визначені в ч. 3 ст. 116 ЗК України, відповідно до якої безоплатна передача земельних ділянок громадянам у власність провадиться в разі:

а) безоплатної приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок унаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної й комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Процедура безоплатної приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян, визначена у ст. 118 ЗК України.

Процедура одержання земельних ділянок унаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій регулюється ч. 2 ст. 25 та ч. 3 ст. 118 ЗК України.

Слід зауважити, що у зазначеній процедурі закон не визначає мінімальної кількості громадян, які мають підтримати вищевказане клопотання. Формально це може бути навіть одна особа. Однак відповідно до положень ст. 25 ЗК України на всі землі підприємства складається один проєкт приватизації, а тому важливо, щоб клопотання про приватизацію підтримали більшість громадян, які мають право на приватизацію.

Процедура приватизації земель загального користування садовницьких та дачних кооперативів визначена в ч. 4 ст. 35, ч. 2 ст. 52 ЗК України. Землі загального користування садовницького товариства чи дачного кооперативу безоплатно передаються їм у власність за клопотанням вищого органу управління товариства чи кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі

документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Щодо житлово-будівельних (житлових) та гаражно-будівельних кооперативів, то можливість безоплатної приватизації ними земельних ділянок для житлового й гаражного будівництва передбачена ч. 1 ст. 41 ЗК України, а процедура приватизації щодо них на рівні закону окремо не визначена.

1.2. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам

Кожному, хто бажає отримати безоплатно земельну ділянку, варто знати, які саме земельні ділянки він може отримати, якої площі та якого цільового призначення. Відповідно до ч. 1 ст. 121 ЗК України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності (територіальної громади) в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства — у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, то розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, у селищах — не більше 0,15 гектара, у містах — не більше 0,10 гектара;

ґ) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 гектара.

Частиною 1 ст. 121 ЗК України визначено максимальні розміри земельних ділянок, які мають право отримати безоплатно громадяни

України, однак площа конкретної земельної ділянки може бути й меншого розміру. На практиці розмір конкретної земельної ділянки в межах, визначених законом, у кожному випадку визначається залежно від наявності вільних земель, установлених обмежень, планувальної документації конкретного масиву земель тощо.

Водночас під час безоплатної приватизації можуть бути винятки щодо обрахунку та граничних розмірів конкретної земельної ділянки. Так, розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено в разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) (ч. 2 ст. 121 ЗК України).

Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, установлений ч. 1 ст. 121 ЗК України, крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим (ч. 3 ст. 121 ЗК України).

Зазначимо, що згідно з ч. 4 ст. 116 ЗК України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених ЗК України, проводиться **один раз по кожному виду використання**. Тобто можливості «доприватизування» законодавством не передбачено.

Винятком із цього правила є ч. 7 ст. 5 Закону «Про особисте селянське господарство», яка передбачає, що громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення **особистого підсобного господарства** в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених ст. 121 ЗК України для ведення **особистого селянського господарства**. Зазначена норма розповсюджується на випадок отримання громадянами у власність земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства відповідно до норм ст. 56 ЗК України (у редакції 1990 року). Ураховуючи наведені норми, громадянин України, який безоплатно приватизував земельну ділянку площею 0,6 га для ведення ОПГ¹, теоретично додатково має можливість отримати за процедурою безоплатної приватизації земельну ділянку для ведення ОСГ² площею 1,4 га, із розрахунку граничної площі, визначеної у ст. 121 ЗК України (2,0 га).

¹ Далі за текстом — особисте підсобне господарство.

² Далі за текстом — особисте селянське господарство.

1.3. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність під час процедури безоплатної приватизації. Як правильно визначити орган, до якого потрібно звертатися за безоплатною приватизацією землі

Частиною 2 ст. 19 Конституції України визначено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їхні посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі та в межах повноважень, а також у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Окремі повноваження у земельній сфері, у тому числі щодо розпорядження земельними ділянками, визначені у ЗК України (глави 2 і 3).

Слід зазначити, що до 2012 року при визначенні органу, який має здійснювати розпорядження землі у процедурі безоплатної приватизації, слід було керуватися п. 12 Перехідних положень ЗК України, який визначав, що до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаци другого цього пункту) у межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

06.09.2012 після прийняття Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» № 5245-VI було внесено низку змін до положень ЗК України, і п. 12 Перехідних положень було виключено.

Із 01.01.2013 набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», яким законодавець уніс зміни до ЗК України, зокрема до ст. 122.

Відповідно до прийнятих змін Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру і її територіальні органи передають у власність або в користування земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності.

Із цього моменту компетенція органів державної влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження земельними ділянками визначалася на підставі норм ЗК України.

Так, відповідно до норм чинної редакції ЗК України громадянам, зацікавленим в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, необхідно звернутися із клопотанням про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, а саме до:

- сільської, селищної, міської ради (якщо питання стосується земель комунальної власності, які розташовані в населених пунктах);
- районної державної адміністрації (якщо питання стосується земель державної власності в межах сіл, селищ, міст районного значення та за межами населених пунктів для: ведення водного господарства; індивідуального дачного будівництва; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті));
- обласних державних адміністрацій (якщо питання стосується земель державної власності в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельних ділянок, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена);
- Головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в області (якщо питання стосується земельних ділянок для сільськогосподарських потреб).

Із 2016 року в Україні почалася процедура децентралізації, яка також передбачає передачу відповідних повноважень у земельній сфері до ОТГ¹. Порядок діяльності та утворення ОТГ регулюються Законом України «Про добровільне об'єднання територіальних громад». Згідно з планами децентралізації передбачено, що держава здійснить передачу земельних ділянок державної форми власності, у тому числі для сільськогосподарських потреб, до комунальної власності громад (ОТГ) та надасть відповідні повноваження громадам щодо їх подальшого розпорядження.

¹ Далі за текстом — об'єднана територіальна громада.

Указом Президента України «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 15.10.2020 № 449/2020 Кабінету Міністрів України доручено активізувати діяльність із передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 16.11.2020 № 1113 доручено Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру забезпечити:

1) прискорення проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності;

2) передачу з 17.11.2020 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність відповідно до ст. 117 ЗК України.

За даними Держгеокадастру України структура власності сільськогосподарських угідь в Україні має такий вигляд: приватна власність — 31 млн га; державна власність — 10,4 млн га; комунальна власність — 1,7 млн га. Станом на 31.12.2020 із 10,4 млн га державної землі 2 млн га передано ОТГ.

Тобто після завершення процедури передачі земель у комунальну власність громад, реєстрації відповідних прав та прийняття змін до ЗК України останні отримують право на прийняття рішень щодо їхнього розпорядження. При цьому якщо рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою було надано територіальними органами Держгеокадастру, а земельна ділянка вже була передана в комунальну власність, то затвердження проєктної документації здійснюватиметься вже ОТГ.

Вирішення всіх проблемних питань у процедурі безоплатної приватизації, пов'язаних із процедурою децентралізації та передачі земельних ділянок у комунальну власність громад, пов'язують із прийняттям Закону про внесення змін до ЗК України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин.

Станом на момент підготовки цих методичних рекомендацій законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»¹ від 01.10.2019 № 2194 перебуває на розгляді у Верховній Раді України в другому читанні.

¹ http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970

РОЗДІЛ II

ПОРЯДОК БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМИ

2.1. Пошук та визначення вільної земельної ділянки для безоплатної приватизації

У середньому на одну людину за чинним ЗК України припадає від 5,93 до 6,08 га (з урахуванням розміру земельної частки (паю) (у середньому по Україні — 3,6 га)) — для ведення фермерського господарства.

Виходячи з розміру земельних ділянок, які надаються для безоплатної приватизації та визначені у ст. 121 ЗК України, кожен громадянин України фактично за рахунок безоплатної приватизації може розраховувати на 2,28 га землі.

Перед початком процедури приватизації необхідно визначитися з категорією та видом земельної ділянки, а також установити необхідну площу земельної ділянки з урахуванням ст. 121 ЗК України. За інформацією Держгеокадастру України, у приватній власності перебуває вже 60 % земель України, а правом безоплатної приватизації скористалися 17 млн осіб.

Тому питання пошуку вільної земельної ділянки є досить актуальним. Так, із метою пошуку та визначення вільної ділянки на практиці можливо скористатись трьома шляхами.

Першим та більш традиційним є пошук на Публічній кадастровій карті України в мережі Інтернет за посиланням: URL: map.land.gov.ua. Проте цей варіант не завжди виправдовує досягнення необхідної мети, оскільки актуальність даних на кадастровій карті станом на 2021 рік ще не дійшла до 100 % меж і відбувається поступове наповнення реєстру.

Другий варіант передбачає звернення до відповідного органу, у розпорядженні якого перебуває земельна ділянка, із запитом про надання публічної інформації. У цьому запиті необхідно просити надати інформацію про наявність земель державної та/або комунальної власності, які ще не надані в користування та можуть бути використані за обраними видами цільового призначення.

На практиці розпорядники земельних ділянок часто ухиляються від надання актуальної інформації та надають формальні відписки, а тому під час підготовки звернення рекомендується застосовувати позицію, викладену в постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 13.08.2019 у справі № 369/5491/16-а: *«До моменту внесення відповідної інформації до містобудівного та державного земельного кадастрів виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації або відповідний місцевий орган виконавчої влади **зобов'язані надавати за запитами фізичних та юридичних осіб письмову інформацію про наявність земельних ділянок, що можуть бути використані під забудову. Суд погоджується, що наведені органи згідно з їхньою компетенцією зобов'язані володіти інформацією про земельні ділянки комунальної або державної форми власності, не надані в користування, що можуть бути використані під забудову для реалізації права на безоплатне отримання у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.**»*¹

Третім варіантом, який теж має право на практичне застосування, може бути особисте спілкування із землевпорядником відповідного органу, що веде облік земельних ділянок державної або комунальної власності. Звертаємо увагу, що чинне законодавство не забороняє таку форму спілкування, проте землевпорядник не зобов'язаний надавати інформацію.

2.2. Законодавчі вимоги та практичні рекомендації щодо складання і подання заяви (клопотання) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою під час процедури безоплатної приватизації землі

ЗК України передбачає, що громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/83632706.

селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, у межах норм безоплатної приватизації мають **подати заяву** (клопотання) до відповідного органу, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність (ч. 6 ст. 118).

Законодавством визначені формальні вимоги до заяви (клопотання), у якій має бути зазначено:

- 1) цілкове призначення земельної ділянки;
- 2) орієнтовний розмір земельної ділянки.

Крім того, до клопотання додаються:

- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (**обов'язково**);
- погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб);
- документи, що підтверджують досвід роботи в сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

На практиці до заяви (клопотання) також слід додати копію паспорта та ідентифікаційного коду, а також не забути зазначити номер телефону та/або електронної пошти для зворотного зв'язку. При цьому заяву (клопотання) може бути складено власноруч або заповнено за формою, яка надається при зверненні до органів, що розпоряджаються земельними ділянками.

Слід зазначити, що під час подання заяви (клопотання) можуть виникнути труднощі з отриманням графічних матеріалів, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Для цього не потрібно робити будь-яких додаткових запитів чи землевпорядних робіт. Достатньо отримати (зробити) звичайну роздруковку із публічної кадастрової карти з визначеним орієнтовним місцезнаходженням земельної ділянки.

Зазначене також узгоджується з судовим позиціями, викладеними в постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 09.12.2020 у справі № 617/763/16-ц¹:

«<...> графічні матеріали, які додаються до клопотання, повинні бути такими, обсяг даних яких дозволяє чітко ідентифікувати бажане місце розташування земельної ділянки відносно інших землевласників

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93564570.

та землекористувачів, а бажана земельна ділянка має бути максимально конкретизованою, що б дало можливість відповідачу насамперед установити зазначене місце розташування, перевірити відповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів та в передбачених земельним законодавством випадках надати дозвіл на виготовлення проєкту землеустрою щодо чітко визначеної земельної ділянки».

У постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 09.01.2020 у справі № 812/1264/17¹:

«<...> колегія суддів погоджується з позицією судів попередніх інстанцій, що додані ОСОБА_1 до своєї заяви графічні матеріали (викопіювання), на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, роздруковані із Публічної кадастрової карти України, інформація в якій створена належним суб'єктом, є належним документом із відображенням інформації, яка дає можливість ідентифікувати бажану земельну ділянку на місцевості, та містить прив'язку земельної ділянки до відповідного населеного пункту (Привільська сільська рада Тройцького району Луганської області), площу бажаної земельної ділянки».

Вимагати надання будь-яких інших додаткових документів до заяви (клопотання) заборонено.

2.3. Порядок розгляду органами державної влади та місцевого самоврядування заяви (клопотання) під час процедури безоплатної приватизації землі. Проблеми, які виникають під час подання та розгляду заяви (клопотання) та шляхи їх вирішення

За загальним правилом, визначеним у ч. 7 ст. 118 ЗК України, сформульовано, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, **розглядає клопотання у місячний термін**

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/86815234.

і дає **дозвіл** на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки **або** надає **мотивовану відмову** в його наданні.

Підставою відмови в наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Також **окремою самостійною підставою для відмови** згідно з ч. 3 ст. 136 ЗК України є включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги. Перелік підстав для відмови в наданні дозволу є виключним та не підлягає розширеному тлумаченню.

Водночас за роки безоплатної приватизації розпорядники землі державної або комунальної власності почали приймати рішення, які на практиці називають «прихованою відмовою». До таких випадків можна зарахувати, зокрема, відмову у зв'язку із непроведенням сесії органів місцевого самоврядування або ж недостатню кількість голосів за прийняття відповідного рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою. Окрім зазначених випадків, також на практиці трапляються способи «прихованої відмови», зокрема надання відповіді про віднесення земельної ділянки до об'єктів, які мають бути продані на земельних торгах чи, наприклад, на таку земельну ділянку вже було надано дозвіл на розробку проєкту землеустрою. Усі ці випадки слід вважати незаконною відмовою. Окремо розглянемо деякі проблемні аспекти під час подання та розгляду клопотання та шляхи їх вирішення.

ЩОДО БЕЗПІДСТАВНОГО ЗАТЯГУВАННЯ ТЕРМІНІВ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ (КЛОПОТАННЯ)

На практиці досить часто трапляються випадки, коли орган місцевого самоврядування надає відповідь про те, що заява (клопотання) буде розглядатися на наступній можливій сесії. У будь-якому разі такий лист-повідомлення є незаконною відмовою.

Відповідно до ч. 5 ст. 46 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що сесія ради скликається в міру необхідності,

але не менше одного разу на квартал, **а з питань відведення земельних ділянок та надання документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності — не рідше ніж один раз на місяць.** Тому для випадків із затягуванням термінів розгляду поданої заяви (клопотання) законодавцем передбачено право мовчазної згоди, яке дозволяє після спливу місячного строку з дати подання клопотання розробити необхідну технічну документацію самостійно.

Незаконні відмови такого типу, у тому числі на підставах недостатньої кількості голосів чи неможливості розгляду на найближчій сесії тощо, не перешкоджають подальшому розробленню документації із землеустрою. Указана теза узгоджується із судовою практикою, сформованою у постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 29.08.2019 у справі №420/5288/18¹:

«<...> ЗК України не передбачає можливості оскарження відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відтак, оскільки протиправна бездіяльність у вигляді ненадання дозволу не перешкоджає розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, то, на думку Суду, і протиправне рішення у вигляді незаконної відмови в наданні дозволу теж не повинно бути перешкодою».

ЩОДО ОТРИМАННЯ НЕЗАКОННОЇ ВІДМОВИ, НЕ ПЕРЕДБАЧЕНОЇ СТ. 118 ЗК УКРАЇНИ

Якщо ж ваша заява (клопотання) надалі не розглядається або ж її розгляд постійно переноситься чи орган місцевого самоврядування зволікає із розглядом заяви або залишає без розгляду, то таке питання може бути вирішено в судовому порядку.

У цьому випадку, обираючи спосіб захисту права на безоплатну приватизацію в суді, слід використати позицію Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду, висловлену в постанові від 26.01.2021 у справі № 1324/1894/12²:

«Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/86815234.

² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/94393911.

Кодексу, розглядає клопотання в місячний строк і дає дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову в його наданні. Підставою відмови в наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Отже, обов'язковим є прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування за наслідками розгляду поданого клопотання про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою вмотивованого рішення про надання дозволу або відмову у його наданні із наведенням усіх підстав такої відмови.

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.97 № 280/97-ВР (у редакції, на час виникнення спірних правовідносин; далі — Закон №280/97-ВР) вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин є виключною компетенцією сільських, селищних, міських рад, які вирішуються виключно на їх пленарних засіданнях.

Відповідно до статті 59 Закону №280/97-ВР Рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом. При встановленні результатів голосування до загального складу сільської, селищної, міської ради включається сільський, селищний, міський голова, якщо він бере участь у пленарному засіданні ради, і враховується його голос.

У ході розгляду справи встановлено, що питання надання позивачу в користування земельної ділянки на сесію міської ради не виносилось, рішення за вказаним питанням не приймалось.

Отже, за наслідками розгляду заяви позивача відповідачем не було прийнято жодного акта ради, як суб'єкта земельних правовідносин, у формі рішення, чим допущено протиправну бездіяльність.

Що стосується способу захисту прав позивача, то суд виходить із того, що метою адміністративного судочинства є ефективний захист прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів

юридичних осіб від порушень із боку суб'єктів владних повноважень (ст. 2 КАС України).

Частиною 4 статті 245 КАС України (у редакції з 15.12.2017) визначено, що у випадку, визначеному пунктом 4 частини другої цієї статті, суд може зобов'язати відповідача — суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

У випадку, якщо прийняття рішення на користь позивача передбачає право суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд, то суд зобов'язує суб'єкта владних повноважень вирішити питання, щодо якого звернувся позивач, з урахуванням його правової оцінки, наданої судом у рішенні.

Між тим надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є адміністративним актом, прийняттю якого повинна передувати визначена законом адміністративна процедура. Видача такого дозволу без необхідних дій суб'єкта владних повноважень у межах адміністративної процедури не гарантує забезпечення прав позивача в передбаченій законом спосіб.

Зобов'язання відповідача прийняти конкретне рішення, як і будь-які інші способи захисту, застосовується лише за наявності необхідних підстав, із урахуванням фактичних обставин справи.

Питання щодо ефективного способу захисту прав позивача в подібній ситуації в судовій практиці поставало неодноразово.

Зокрема, у постанові від 06.11.2019 у справі № 509/1350/17 Велика Палата Верховного Суду, оцінюючи ефективність обраного судом способу захисту (зобов'язання відповідача повторно розглянути заяву), зазначила, що суд має право визнати бездіяльність суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язати вчинити певні дії. Суд може зобов'язати суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд. При цьому застосування такого способу захисту вимагає з'ясування судом, чи виконано позивачем усі визначені законом умови, необхідні для одержання дозволу на розробку проєкту землеустрою. Водночас наведених обставин судами не встановлено. Оцінка правомірності від-

мови в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою стосувалася лише тих мотивів, які наведені відповідачем в оскаржуваному рішенні. Однак суди не досліджували в повній мірі, чи ці мотиви є вичерпними і чи дотримано позивачем усіх інших умов для отримання ним такого дозволу. Отже, як зазначила Велика Палата Верховного Суду, апеляційний суд дійшов правильного висновку про те, що належним способом захисту та відновлення прав позивача в цій справі буде зобов'язання відповідача повторно розглянути відповідну заяву позивача про надання йому дозволу на розробку проєкту землеустрою (п. 36 – 39).

Тобто застосування такого способу захисту прав та інтересів позивача, як зобов'язання уповноваженого органу прийняти конкретне рішення, є правильним, коли уповноважений орган розглянув клопотання заявника та прийняв рішення, яким відмовив в його задоволенні.

У такому разі суд під час перевірки підстав прийняття рішення перевіряє конкретні підстави відмови в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою. У разі визнання незаконності підстав, що стали причиною прийняття рішення про відмову в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою, доцільним способом захисту є власне зобов'язання уповноваженого суб'єкта прийняти конкретне рішення, а не зобов'язання повторно розглянути клопотання. Оскільки клопотання вже було розглянуто, то рішення прийнято, тому повторний розгляд клопотання не захистить прав заявника. Відсутні підстави для зобов'язання відповідача надати дозвіл на розробку проєкту землеустрою, якщо уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

Як встановлено судами, заява позивача в передбачений законодавством спосіб відповідачем не розглядалась, рішення за наслідками її розгляду не приймались, з огляду на що питання дотримання позивачем передбачених земельним законодавством умов отримання земельної ділянки у власність, а також законності підстав відмови відповідача у її наданні судами попередніх інстанцій не з'ясовувались та не перевірялись.

Відтак колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що в цьому випадку суд не може втручатись у діяльність колегіального органу – Львівської міської ради й зобов'язувати її

вчиняти певні дії щодо земельної ділянки, як то зміна цільового призначення земельної ділянки чи передання її у власність/користування».

ЩОДО ВІДМОВИ УПОВНОВАЖЕНОГО ОРГАНУ З ПІДСТАВ ВИСТАВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ТОРГИ

Як ми вже зазначали, окремою самостійною підставою для відмови згідно з ч. 3 ст. 136 ЗК України є включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги. Однак слід зазначити, що включення будь-якої земельної ділянки до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не є безумовною підставою для відмови. Таке включення має відбуватися на підставі відповідного рішення або ж наказу.

До аналогічних тверджень приходить і Верховний Суд, зокрема, у постанові Касаційного адміністративного суду від 08.11.2019 у справі № 420/914/19¹:

«Аналіз наведених правових норм також дає змогу дійти висновку, що перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги, серед іншого, в обов'язковому порядку має містити кадастровий номер відповідної земельної ділянки. При цьому фактично формуванню переліку земельної ділянки передують процедура підготовки лоту до торгів, у межах якої організатор торгів, зокрема, здійснює відведення такої земельної ділянки та державну реєстрацію останньої із присвоєнням відповідного кадастрового номера. Цей висновок відповідає позиції, викладеній в постанові Верховного Суду від 19.02.2019 у справі № 815/905/17.

Підсумовуючи наведене, колегія суддів вважає, що хоч повноваження Головного управління Держгеокадастру щодо надання дозволу на розробку проєкту землеустрою і не є дискреційними, проте належним способом захисту, відновлення прав позивача при наявних фактичних обставинах, необхідно визнати саме зобов'язання відповідача повторно розглянути відповідне клопотання (заяву) позивача про надання йому дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення безоплатно у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства».

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/85493050.

Окремо слід також звернути увагу на позицію Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду, висловлену в постанові від 08.12.2020 у справі № 663/2315/15-а¹: «<...> законодавцем чітко визначено, що земельні ділянки, уключені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися в користування до завершення торгів, тому вирішальним фактором є включення земельних ділянок до переліку земель, які виставлені на земельні торги. Зазначену правову позицію висловлено Верховним Судом у постанові від 29.05.2019 у справі № 2040/7204/18. Доказів про те, що спірна земельна ділянка включена до переліку земельних ділянок комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, немає».

ЩОДО ВІДМОВИ У ЗВ'ЯЗКУ ІЗ НАДАННЯМ ТАКОГО ДОЗВОЛУ ІНШІЙ ОСОБІ

Виходячи із загальних засад безоплатної приватизації, відмова на цій підставі взагалі не узгоджується із земельним законодавством та ст. 19 Конституції України в цілому. На практиці в таких випадках суд захищав інтереси тієї особи, яка перша зареєструвала своє речове право у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Такої ж думки дотримувалася судова практика.

У постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 27.03.2018 у справі № 463/3375/15-а суд дійшов до простого висновку, що підставою для відмови заявнику в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою не може бути надання раніше аналогічного дозволу іншому заявнику.

Оскільки земельні відносини постійно розвиваються, удосконалюється й судова практика за рахунок формування нових прогресивних підходів. Під час розгляду однієї зі справ Верховним Судом було ініційовано отримання науково-консультативного висновку від членів Науково-консультативної ради при Верховному Суді щодо подання кількома особами клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність однієї й тієї ж земельної ділянки (провадження № 14-28цс20). Так, за результатами розгляду

¹ ЄДРПР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93373210.

поставлених питань було сформовано узагальнений висновок¹: «за своєю природою надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є складовою переддоговірних відносин. Надання такого дозволу не є підставою для обмеження права власності на відповідну земельну ділянку та для обмеження свободи договору у її негативному значенні (як свободи не укласти договір). Водночас, якщо в процесі переддоговірних відносин сторона діяла недобросовісно, що перешкодило укладенню договору (отриманню земельної ділянки у власність або користування), заподіяна шкода підлягає відшкодуванню за правилами ст. ст. 1166, 1167 ЦК України. Натомість такі способи захисту порушених прав, як визнання недійсним рішення або договору про передачу земельної ділянки іншій особі, є неналежними».

На основі вказаного наукового висновку Великої Палати Верховного Суду у постанові від 29.09.2020 у справі № 688/2908/16-ц² сформував правову позицію щодо отримання двома особами дозволу на одну й ту саму земельну ділянку, яка полягає в наступному: «36.4 Отже, дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки означає дозвіл власника земельної ділянки здійснити певні дії на землі власника, аби мати змогу в подальшому точно визначити предмет оренди. Отже, цей дозвіл наділяє заінтересовану особу повноваженням ідентифікувати на землі власника земельну ділянку, яку ця особа бажає отримати в оренду в майбутньому. У постанові від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (провадження № 14-301ц18) Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою не є правостановлюючим актом й не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку. Велика Палата Верховного Суду не вбачає підстав для відступу від цього висновку.

36.5. Звернення заінтересованої особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування за затвердженням проєкту землеустрою є пропозицією цієї особи щодо визначення конкретного предмета оренди земельної ділянки, конкретизованої в проєкті землеустрою.

¹ https://eucon.ua/wp-content/uploads/2020/01/Naukovy-j-vy-snovok_Dva-dozvolu-na-odnu-dilyanku_2020.02.pdf

² ЄДРСП. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/92137264.

36.6. Затвердження проєкту землеустрою щодо відведення ділянки засвідчує згоду власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування) із вибором предмета оренди — земельної ділянки, конкретизованої у проєкті землеустрою.

36.7. Отже, унаслідок зазначених дій майбутніми орендарем та орендодавцем погоджується одна із умов майбутнього договору — земельна ділянка, яка стане предметом оренди.

36.8. Після цього сторони укладають договір оренди, в якому сторонами погоджується вже не тільки конкретна земельна ділянка, а й усі інші умови договору. Із цього моменту виникають договірні правовідносини.

37. Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків стосовно одна одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними й не можуть бути визначені у вичерпний спосіб. Зокрема, недобросовісну поведінку може становити необґрунтоване припинення переговорів, пропозиція нерозумних умов, які завідомо є неприйнятними для контрагента, вступ у переговори без серйозних намірів (зокрема з метою зірвати укладення договору з третьою особою, наприклад з конкурентом недобросовісної сторони переговорів), нерозкриття необхідної контрагенту інформації тощо.

38. При цьому обов'язок діяти добросовісно поширюється на обидві сторони.

39. Так може кваліфікуватися й недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування), коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову в наданні дозволу або не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди в наданні

земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проєкту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє в його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою та затверджує цей проєкт щодо іншої особи.

40. З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною її поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проєкт та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди в наданні земельної ділянки в оренду.

41. Виходячи з викладеного, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися в кожній справі окремо, виходячи з конкретних обставин справи.

42. Велика Палата Верховного Суду також звертає увагу на те, що звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки за відсутності для цього законних перешкод.

75. Земля є унікальним обмеженим природним ресурсом. Земля є базисним ресурсом, на якому будується добробут суспільства.

76. Отже, розподіл землі є особливо чутливим до принципів справедливості, розумності й добросовісності (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України).

77. Велика Палата Верховного Суду вважає, що неконкурентне надання землі в користування за наявності двох або більше охочих не відповідає зазначеним принципам.

78. Зокрема, не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою. Крім того, такий

підхід стимулює використання інсайдерської інформації, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим.

79. Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції».

2.4. Обрання та укладення договору із землевпорядною організацією. Особливості складання документації із землеустрою за правилами мовчазної згоди

У процесі оформлення документації із землеустрою важливим аспектом для замовника є правильно обрати розробника документації із землеустрою та правильно укласти з ним договір на виконання робіт із землеустрою щодо розроблення проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним й технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

У процесі обрання розробника документації із землеустрою необхідно перевірити, чи зареєстрований сертифікований інженер-землевпорядник у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників¹ та чи не призупинена дія його сертифіката. Це можливо зробити на офіційному сайті Держгеокадастру України в розділі «Сертифікація».

¹ Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників. URL: land.gov.ua/info/derzhavnyi-reiestr-sertyfikovanykh-inzheneriv-zemlevporiadnykiv/.

Якщо немає жодних зауважень до сертифіката, то наступним кроком є укладення договору із розробником документації із землеустрою. За загальним правилом у договорі мають бути погоджені: вартість, термін виконання робіт, відповідальність виконавця, кінцевий результат.

Максимальний термін складання документації із землеустрою не повинен перевищувати **шести місяців із моменту укладення договору** (ст. 28 ЗУ «Про землеустрій»). Також важливим моментом при укладенні договору є визначення в ньому прав та обов'язків замовника документації та прав та обов'язків розробника документації.

При формуванні цього розділу договору слід звертати увагу на обов'язки розробника виготовити документацію відповідно до встановлених у ст. 50 Закону «Про землеустрій» вимог, кількість примірників, яку має виготовити розробник та передати замовнику, а також дії, які мають бути здійсненні ним під час процедури узгодження документації чи, наприклад, під час процедури складання (підписання) Акта узгодження меж.

Також варто звертати увагу при підписанні договору на те, із якого моменту розробник документації із землеустрою повинен приступити до розроблення документації та який перелік документів розробник повинен надати замовнику після виконання робіт.

Акт приймання-передачі між замовником документації із землеустрою та розробником слід підписувати після надання замовником повного пакета документів, який був передбачений договором про розроблення документації із землеустрою (вимоги до документації із землеустрою визначені у ст. 50 ЗУ «Про землеустрій»).

Не слід також забувати про відповідальність розробника документації за невиконання своїх обов'язків у строки, визначені законодавством та договором, а також відшкодування шкоди. Особливу увагу при укладенні договору слід приділяти праву на одностороннє розірвання договору. Досить часто розробники, користуючись цими положеннями договору, не виконують геодезичні роботи до кінця та розривають договір. Тому, укладаючи відповідний договір, слід або виключати такі положення, або встановлювати відповідальність розробника за відмову виконати роботи до кінця. Це буде стимулювати їх до швидкого та якісного виконання всіх обумовлених робіт.

Окремо слід зазначити про укладення договору із землеупорядною організацією, у разі її розроблення за правилами мовчазної згоди. У цьому випадку в договорі можна передбачити обов'язок розробника

документації вчинити дії, визначені у абз. 3 ч. 7 ст. 118 ЗК України, який вказує на те, що в разі, якщо в місячний термін із дня реєстрації клопотання відповідний орган не надав дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову в його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний термін із дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган.

До письмового повідомлення в цьому випадку додається договір на виконання робіт із землеустрою для розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, укладений між замовником та розробником документації із землеустрою.

Вищезазначеною нормою закріплено виключно право, а не обов'язок громадянина замовити розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу. Відповідна позиція щодо застосування абз. 3 ч. 7 ст. 118 ЗК України висловлена Верховним Судом у складі Касаційного адміністративного суду у постанові від 24.09.2020 у справі № 376/943/17¹.

2.5. Вимоги до землевлпорядної документації та виконання геодезичних робіт

Під землевлпорядною документацією або документацією із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» розуміються затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження й розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проєктів тощо.

Стаття 29 Закону України «Про землеустрій» зазначає загальні вимоги до змісту документації із землеустрою, а саме: документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали й містить обов'язкові положення, установлені завданням на розробку відповідного виду документації; документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації,

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/91752534.

затвердженого замовником; склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Зосередимо увагу на такому виді землевпорядної документації, як проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У ст. 50 Закону України «Про землеустрій» передбачений перелік документів, які включають у проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а саме: завдання на розроблення проєкту землеустрою; пояснювальна записка; копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності); рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом); письмова згода землевласника (землекористувача), засвідчена нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування (у разі формування земельної ділянки); відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); копії правостановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці; розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом); розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом); акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки); 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; викопювання 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 перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки); матеріали погодження проєкту землеустрою.

Частина 18 ст. 186 ЗК України вказує на те, що органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, іншим суб'єктам при погодженні та затвердженні документації із землеустрою забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, встановленого Законом України «Про землеустрій». Тобто ст. 50 Закону України «Про землеустрій» надає вичерпний перелік документів та матеріалів, які включаються в проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Частиною 6 ст. 186 ЗК України передбачається, що проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому ст. 186-1 ЗК України і затверджується органом відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України.

Розробнику документації із землеустрою під час проведення геодезичних робіт висувається низка вимог до технічного і технологічного забезпечення.

Вимогами до технічного й технологічного забезпечення виконавців¹ (розробників) робіт із землеустрою передбачається, що виконавець (розробник) документації із землеустрою для виконання геодезичних робіт повинен володіти геодезичними інструментами та обладнанням для вимірювання відстаней, горизонтальних та вертикальних кутів із метою визначення координат і висот точок місцевості або геодезичний супутниковий приймач для визначення координат точок місцевості (не вимагається для виконавців робіт із землеустрою, які розробляють документацію із землеустрою, що не потребує визначення координат точок місцевості та/або координат поворотних точок меж).

Геодезичні інструменти, комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка, програмне забезпечення повинні мати властивості та функціональність, необхідні для: забезпечення точності зйомки, що буде відповідати чинним стандартам і забезпечувати необхідну точність при визначенні поворотних точок меж земельних ділянок та інших об'єктів реєстрації в Державному земельному кадастрі відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі; автоматизації процесу обробки результатів геодезичних робіт.

¹ Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» від 11.04.2013 № 255, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 29 квітня 2013 року за № 694/23226. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13#n13.

Геодезичні інструменти підлягають періодичній повірці відповідно до Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність» від 05.06.2014 № 1314-VII, про що видається свідоцтво про повірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки¹.

Відтак, виходячи з вищенаведеного, доходимо висновку, що перевіряючи землевпорядну документацію, необхідно враховувати:

1) відповідність підготовленої документації вимогам ст. 50 Закону України «Про землеустрій»;

2) наявність усіх погоджень із відповідними органами, визначених ст. 186, 186-1 ЗК України;

3) наявність у документації із землеустрою копій документів, які підтверджують кваліфікацію землевпорядника (сертифікати, посвідчення, довідки тощо);

4) наявність у документації із землеустрою копій документів, які підтверджують проходження повірки технічних засобів, якими здійснювалися обміри земельної ділянки (свідоцтво про повірку).

2.6. Установлення меж земельної ділянки в натурі та закріплення її межовими знаками (підписання Акта погодження меж). Проблемні аспекти та шляхи їх вирішення

Установлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) — це визначення за допомогою геодезичних пристроїв місцезнаходження поворотних точок меж земельної ділянки та їх закріплення межовими знаками.

Відповідно до ст. 106 ЗК України власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невизначеними.

¹ Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України «Про затвердження Порядку проведення повірки законодавчо регульованих засобів вимірювальної техніки, що перебувають в експлуатації, та оформлення її результатів» від 08.02.2016 № 193. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 24 лютого 2016 року за № 278/28408. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0278-16#n15.

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками¹.

Межові знаки бувають трьох видів: 1) знак спеціальної конструкції, який складається із 4 елементів; 2) металева труба діаметром 3 – 7 см, висотою 80 – 100 см, із привареною зверху металевою табличкою (пластиною) для написів; 3) дерев'яний стовп, який повинен мати такі параметри: діаметр – не менше 10 см, висота не менше 100 см, із хрестовиною в нижній частині та верхньою основою 15Ч15 і висотою 20 см, зверху стовпа робиться виріз для написів.

Зазвичай устанавлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється за допомогою кадастрової зйомки².

Пунктом 6 ч. 2 ст. 198 ЗК України передбачено, що кадастрова зйомка включає погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Проведення кадастрової зйомки є однією із необхідних процедур під час розроблення проєкту землеустрою. Кадастрова зйомка включає виготовлення кадастрового плану. Тобто кадастровий план є результатом кадастрової зйомки.

Отже, на певному етапі розроблення документації із землеустрою виникає необхідність у погодженні меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Відповідно до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, устанавлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (п. 2.1 Інструкції про встановлення меж³).

Статтю 50 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що в склад проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки,

¹ Межовий знак — спеціальний знак устанавленого зразка, яким закріплюється місце положення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

² Кадастрова зйомка — це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

³ Далі за текстом — Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

акт приймання-передачі межових знаків на зберігання долучається в разі формування земельної ділянки.

Зосереджуємо увагу на тому, що **назва самого акта різниться**. Стаття 50 Закону України «Про землеустрій» оперує назвою **«акт приймання-передачі межових знаків на зберігання»**, а Інструкція про встановлення меж вказує на назву **«акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання»**.

Інструкцією про встановлення меж окремо визначені випадки, **коли межові знаки не встановлюються**, а саме:

— у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки. У такому випадку раніше встановлений межовий знак використовується для опису кожної суміжної земельної ділянки (суміжних земельних ділянок) у складі відповідної документації із землеустрою;

— у місцях, де їхня установка неможлива (на водних об'єктах, при забороні проведення земляних робіт). У такому випадку поворотні точки меж земельної ділянки можуть позначатися маркуванням фарбою;

— у поворотних точках меж земельних ділянок, які у визначеному законодавством порядку надані (передані) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування лінійних об'єктів: споруд опорних конструкцій (опори, стояки опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку. У такому випадку поворотні точки меж земельної ділянки позначаються фарбою, що не змивається, на металевих табличках, які кріпляться безпосередньо на спорудах опорних конструкцій (опорах, стояках опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку. Також на вказаних табличках зазначаються розмір земельної ділянки із відповідними розмірами та площею, у тому числі контури базової проєкції опори (стояків опор) та зони обмежень (відстань захисту від межі контуру базової проєкції опори до межі земельної ділянки згідно з ДБН В.2.5-16-99);

— на бажання власника (користувача) — у разі, якщо межі земельних ділянок в природі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

ЗК України в чинній редакції **не визначає, у якій формі** відбувається погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Натомість Інструкція про встановлення меж визначає механізм такого погодження в додатку 2, де зазначена форма **«акта прийомки-передачі межових знаків на зберігання»** та в якому передбачено, що власники (користувачі) суміжних земельних ділянок **можуть заявити претензії до існуючих меж**, якщо такі є.

Також цим актом передбачено, що в разі відсутності претензій до існуючих меж у власників (користувачів) суміжної земельної ділянки він підписується.

Особливу увагу слід звертати на дотримання порядку погодження та встановлення меж земельної ділянки. Відповідно до п. 3.12 Інструкції про встановлення меж визначено, що закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату й час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

На практиці вищевказані дії щодо направлення повідомлення власникам (користувачам) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та оголошення в пресі здійснюються розробниками документації із землеустрою.

Також необхідно звернути увагу на те, що ст. 68 Закону № 858 передбачена відповідальність за грубе порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог положень нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою, наслідком якого може бути

позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання).

Однією із головних проблем на цьому етапі є відмова суміжних власників або землекористувачів погоджувати межі.

Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 12.02.2020 у справі № 545/1149/17¹ висловилася таким чином: *«Аналіз зазначених норм свідчить, що стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землевпорядної документації є допоміжною. При цьому стаття 198 ЗК України лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Із цього не слідує, що у випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача від підписання відповідного документа — акта погодження меж слід вважати, що погодження меж не відбулося. Погодження меж полягає в тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, то орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки, по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а з мотивів відмови. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації. Непогодження меж земельної ділянки, яка знаходиться поза межами населеного пункту, із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідним територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (територіальним органом Держгеокадастру в районах (містах)), в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів».*

Тобто право погодити або відмовитися від погодження меж земельної ділянки є конституційно-гарантованим правом кожної особи на вільне волевиявлення та реалізацію належних їй прав. При цьому сама відмова суміжного користувача не може бути підставою для зупинення процедури розробки документації із землеустрою чи подальшої відмови у її затвердженні уповноваженим органом.

¹ ЄДРСП. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/87641523.

2.7. Погодження землевпорядної документації. Проблемні аспекти та шляхи їхнього вирішення

Зосередимо увагу на погодженні такого виду землевпорядної документації, як проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Частина 9 ст. 118 ЗК України зосереджує увагу на тому, що рішення про затвердження проєкту¹ та надання земельної ділянки у власність приймається на підставі *погодженого* проєкту.

Розроблений проєкт підлягає погодженню в порядку, встановленому статтею 186-1 Земельного кодексу України (відповідно до ч. 6 ст. 186 ЗК України).

Зазначена процедура включає наступні погодження проєкту:

1) проєкт підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастром);

2) погодження проєкту з *органами у сфері містобудування та архітектури* (у випадку, якщо відводиться земельна ділянка, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта). У цьому випадку треба звертати увагу на цільове призначення земельної ділянки;

3) погодження проєкту із *структурним підрозділом обласної державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища* (у випадку відведення земельної ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення);

4) погодження проєкту з *центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини* (у випадку відведення земельної ділянки, розташованої на території пам'яток культурної спадщини національного значення, їхніх охоронних зон та охоронюваних археологічних територіях);

5) погодження проєкту із *структурним підрозділом обласної державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини* (у випадку відведення земельної ділянки, розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини

¹ Далі за текстом — проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення);

6) погодження проекту із *центрального органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства* (у випадку відведення земельної ділянки лісгосподарського призначення);

7) погодження проекту з *центрального органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства* (у випадку відведення земельної ділянки водного фонду).

Вищезазначені органи **зобов'язані протягом десяти робочих днів** із дня одержання проекту або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом із 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.

Підставою для відмови в погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

У постанові від 27.01.2020 у справі № 805/2158/17-а' ВС у складі Касаційного адміністративного суду також звертає увагу саме на цю підставу для відмови в погодженні проекту.

Однок непоодинокими є випадки, коли відповідні органи під час погодження проекту вказують у відмовних висновках про надання їм:

— додаткових матеріалів та документів, не включених до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»;

— погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями;

— результатів будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Кожен орган здійснює розгляд та погодження проекту самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами у визначений законом строк.

Частина 8 статті 186-1 ЗК України зосереджує увагу також на тому, що у висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідними органами **має бути надано вичерпний перелік недоліків** проекту землеустрою щодо відведення

¹ ЄДРСП. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/87171054.

земельної ділянки та розумний термін для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений).

Органами може бути відмовлено у погодженні проекту лише в разі, якщо не усунуто недоліки, на яких було наголошено в попередньому висновку. **Не можна відмовити в погодженні проекту з інших причин чи вказати інші недоліки.** На практиці спостерігаються випадки, коли, відмовляючи повторно в погодженні проекту, посадові особи вказують на нові причини та нові недоліки. Цими діями фактично штучно затягується процес погодження проекту.

Для того, щоб не допускати систематичної відмови в погодженні проекту, необхідно вчасно реагувати на відповідні відмовні висновки шляхом надання письмових пояснень із посиланням на абзац 2 ч. 8 ст. 186-1 ЗК України та повторно направляти проект на погодження.

Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

2.8. Формування земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Формування земельної ділянки та отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є передостаннім етапом перед отриманням права власності на земельну ділянку в процедурі безоплатної приватизації.

Формування земельної ділянки полягає в ідентифікації земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та закінчується присвоєнням останній кадастрового номера (ст. 1 Закону України «Про державний земельний кадастр», ст. 79-1 ЗК України).

Зазначена процедура складається з двох етапів: **перший** етап полягає в поданні необхідних документів до Державного кадастрового реєстратора, а **другий етап** пов'язаний із діями Державного кадастрового

реєстратора та прийняттям відповідного рішення про реєстрацію земельної ділянки чи відмову в реєстрації.

Унесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою (у паперовій або електронній формі) згідно з додатком 12 розробника документації із землеустрою та оцінки земель від імені замовника, якщо інше не передбачено договором на виконання відповідних робіт (пункт 69 Порядку № 1051).

У разі подання заяви в паперовій формі разом із документацією із землеустрою або оцінки земель, електронним документом та іншими документами, зазначеними в пунктах 91 – 129, 135 – 137 Порядку № 1051, вона подається заявником Державному кадастровому реєстраторові особисто або надсилається рекомендованим листом з описом укладення та повідомленням про вручення.

Заяву в електронній формі надсилають засобами телекомунікаційного зв'язку через Єдиний державний вебпортал електронних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру, представлену у формі інтернет-сторінки, що забезпечує формування та подання заяви.

За загальним правилом подання документації із землеустрою до Держгеокадастру для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором (ч. 4. ст. 26 Закону України «Про землеустрій»).

NB! Відповідно до Тимчасового порядку взаємодії між територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру на період реалізації пілотного проєкту із запровадження принципу екстериторіальності погодження документації із землеустрою територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру під час погодження документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 року № 580, **погодження усіх видів документації із землеустрою територіальними органами Держгеокадастру здійснюється за принципом екстериторіальності.**

Після отримання документів Державний кадастровий реєстратор у термін, що не перевищує **14 робочих днів** із дня прийняття заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, розглядає подані документи.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор уносить відомості до Державного земельного кадастру або приймає рішення про відмову у внесенні таких відомостей із зазначенням підстав відмови.

Підставами для відмови є:

- документи, подані не в повному обсязі;
- невідповідність поданих документів вимогам чинного законодавства;
- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого кадастрового реєстратора;
- розташування в межах земельної ділянки, яка реєструється, іншої земельної ділянки або її частини.

Не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру державний кадастровий реєстратор видає або надсилає рекомендованим листом з описом укладення заявникові таке рішення в паперовій формі (у разі подання заяви в паперовій формі) або в електронній формі (у разі подання заяви в електронній формі).

Слід зазначити, що внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється безоплатно (п. 14 додатку 3 до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2011 № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг»).

За результатами розгляду заяви на підтвердження державної реєстрації заявнику **безоплатно** видається витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку, у якому зазначаються відомості, унесені до Поземельної книги, зокрема, кадастровий номер. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки, який разом із погодженим проектом землеустрою подаються на затвердження.

2.9. Подання проєкту землеустрою на затвердження та прийняття рішення про передання земельної ділянки у власність. Проблеми, які виникають під час затвердження проєкту землеустрою або прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність, та шляхи їхнього вирішення

Після отримання витягу із ДЗК та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці до органу, уповноваженого розпоряджатися земельною ділянкою, необхідно подати клопотання (заяву) про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

- оригінал екземпляру погодженого проєкту землеустрою;
- оригінал витягу із ДЗК про земельну ділянку із присвоєним кадастровим номером.

Після отримання необхідних документів орган, уповноважений розпоряджатися земельною ділянкою, у двотижневий термін повинен прийняти рішення про затвердження проєкту землеустрою або відмову в його затвердженні. У разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із Законом України «Про державну експертизу землевпорядної документації» відповідне рішення приймається після отримання позитивного висновку такої експертизи.

Рішення про затвердження проєкту землеустрою є одночасно рішенням про передачу земельної ділянки у власність. Звертаємо увагу на те, що у прийнятому рішенні обов'язково повинні бути зазначені площа, місце розташування та кадастровий номер земельної ділянки, який указаний у витягу з Державного земельного кадастру.

Водночас під час реалізації органом, уповноваженим на розпорядження землею, своїх повноважень можуть виникати випадки, пов'язані із затягуванням розгляду відповідних клопотань або прийняття рішень про відмову у затвердженні відповідної документації.

Серед можливих перешкод у реалізації своїх конституційних прав можна виділити:

— бездіяльність уповноважених органів, яка полягає в невнесенні відповідного рішення на голосування або неприйнятті відповідного рішення шляхом ігнорування (наприклад: розгляд на сесії лише 5-ти із 6-ти питань порядку денного; відкладення розгляду питання про передачу земельної ділянки на іншу сесію; невідтримка відповідного рішення більшістю депутатів);

— незаконна відмова в затвердженні проєкту землеустрою (наприклад: виявлення недоліків у технічній документації; непроведення державної експертизи землевпорядної документації, яка не є обов'язковою, тощо).

Згідно з положеннями ч. 10, 11 ст. 118 ЗК України відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

На сьогодні судовою практикою Верховного Суду виокремлено декілька способів захисту прав у разі наявності вищенаведених проблем.

Так, Верховний Суд залежно від обставин справи визначає наступні способи захисту:

1) оскарження та визнання протиправною бездіяльності уповноваженого органу, а також зобов'язання повторного розгляду поданих документів;

2) оскарження та визнання протиправною бездіяльності уповноваженого органу, а також зобов'язання прийняти конкретне рішення про затвердження проєкту землеустрою та передання земельної ділянки у власність.

Слід зазначити, що вибір способу судового захисту має бути ефективним та залежить від обставин конкретної справи, однак у більшості випадків слід обирати модель захисту, яка визначена в пункті 2. До таких висновків приходять, зокрема, і судова практика в постанові ВС у складі Касаційного адміністративного суду від 11.09.2019 у справі № 819/570/18¹. У вказаній справі позивачем було використано декілька спроб щодо зобов'язання повторно розглянути його клопотання,

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/84195886.

однак орган місцевого самоврядування або не приймав відповідних рішень, або приймав рішення про відмову. Судом було визначено, що дієвим способом захисту буде саме зобов'язання органу місцевого самоврядування прийняти конкретне рішення. При цьому Верховний Суд укотре вказав, що такий спосіб захисту не буде втручанням у дискреційні повноваження:

«28. <...> На законодавчому рівні поняття «дискреційні повноваження» суб'єкта владних повноважень відсутнє. У судовій практиці сформовано позицію щодо поняття дискреційних повноважень, під якими слід розуміти такі повноваження, коли в межах, які визначені законом, адміністративний орган має можливість самостійно (на власний розсуд) вибирати один із кількох варіантів конкретного правомірного рішення.

29. Водночас повноваження державних органів не є дискреційними, коли є лише один правомірний та законно обґрунтований варіант поведінки суб'єкта владних повноважень. Тобто в разі настання визначених законодавством умов відповідач зобов'язаний учинити конкретні дії і, якщо він їх не вчиняє, то його можна зобов'язати до цього в судовому порядку.

30. Тобто дискреційне повноваження може полягати у виборі діяти, чи не діяти, а якщо діяти, то у виборі варіанту рішення чи дії серед варіантів, що прямо або опосередковано закріплені в законі. Важливою ознакою такого вибору є те, що він здійснюється без необхідності узгодження варіанту вибору будь-ким.

32. Умови, за яких орган відмовляє в наданні дозволу, визначені законом. Якщо такі умови відсутні, то орган повинен надати дозвіл. Ці повноваження та порядок їх реалізації передбачають лише один вид правомірної поведінки відповідного органу — надати дозвіл або не надати (відмовити). За законом у цього органу немає вибору між декількома можливими правомірними рішеннями. Тому зазначені повноваження не є дискреційними».

2.10. Спадкування права на безоплатну приватизацію землі

Приватизація землі є процедурою, яка представляє собою не одиничний юридичний факт (дію), а певну їхню сукупність, складається з декількох стадій та є триваючою в часі. При здійсненні права на приватизацію землі спадкування може виникати, оскільки факт смерті громадянина, який за свого життя виразив свою волю на приватизацію, розпочав її та не завершив у зв'язку зі смертю, здійснює вплив на відносини, що вже виникли і тривають.

Спадуванням відповідно до положень ст. 1216 ЦК України є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). До складу спадщини, відповідно до ст. 1218 ЦК України, уходять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини й не припинилися внаслідок його смерті. Тобто законом закладено важливий концептуальний підхід, за яким спадщина — це сукупність прав та обов'язків, а не сукупність речей та майна. Зміст ст. 1218 ЦК України свідчить про відкритий характер тих прав і обов'язків, що в сукупності утворюють склад спадщини¹.

Право на безоплатну приватизацію землі, з одного боку, — особисте й невідчужуване право кожного громадянина України, а з іншого, якщо громадянин із дотриманням вимог законодавства розпочав процедуру приватизації землі та не завершив у зв'язку із смертю, то до спадкоємців такого громадянина (спадкодавця) переходить право на завершення процедури приватизації.

Правовстановлюючим документом, який посвідчує перехід до спадкоємця спадщини, є свідоцтво про право на спадщину. Однак право власності у спадкодавця на земельну ділянку, приватизація якої не завершена, ще не виникло, що унеможлиблює видачу свідоцтва про право на спадщину, і при зверненні до нотаріусів останні відмовляють спадкоємцям у видачі свідоцтва про право на спадщину через відсутність правовстановлюючого документа на земельну ділянку.

Із метою завершення приватизації земельної ділянки та оформлення права власності спадкоємці звертаються до органів державної виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які розпоряджаються

¹ Див.: Кухарев О. Є. Спадкове право України. Київ: Алерта, 2020. 362 с.

відповідними землями, із заявою про надання дозволу на продовження приватизації земельної ділянки, та в разі одержання відмови звертаються до суду з позовною заявою про визнання права на завершення приватизації земельної ділянки. Оскільки в цьому випадку існує спір про право, за вирішенням спору спадкоємці звертаються до суду в порядку цивільного судочинства.

Якщо протягом останніх 2018 – 2020 років у вирішенні питання права на завершення в порядку спадкування приватизації землі у судів першої та апеляційної інстанцій в окремих випадках ще мала місце неоднозначність розуміння вказаного права, то на рівні ВС судова практика є сталою. Нижче наводяться правові висновки окремих постанов Верховного Суду із цього питання.

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 1:

До складу спадщини входить у тому числі право на завершення процедури приватизації земельної ділянки, яку спадкодавець розпочав за життя у встановленому законом порядку та не завершив у зв'язку зі смертю. Такий правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 16.12.2020 у справі № 139/1206/19¹.

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 2:

У разі, коли громадянин, який висловив волю на приватизацію земельної ділянки, помер до прийняття компетентним органом рішення про приватизацію, до його спадкоємців у порядку спадкування переходить право вимагати завершення такої приватизації. Такий правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 13.06.2018 у справі № 128/1911/15-ц².

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 3:

Право на завершення процедури приватизації земельної ділянки не залежить від наявності у спадкоємця особистого права на приватизацію землі. Такий правовий висновок викладено в постанові Верховного

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93749572.

² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/74809189.

Суду у складі Касаційного цивільного суду від 25.03.2020 у справі № 158/1672/17¹, постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 04.11.2020 у справі 545/1631/1².

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 4:

Якщо спадкоємець не набув права власності на земельну ділянку згідно зі статтею 125 ЗК України, проте розпочав процедуру приватизації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства України, то спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання відповідного права в порядку спадкування — права на завершення приватизації та одержання державного акта про право власності на землю на ім'я спадкоємця, а не права власності на земельну ділянку. Такий правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 21.03.2018 у справі № 623/633/17³, постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 у справі № 350/67/15-ц⁴, постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 13.12.2019 у справі № 297/672/16-ц⁵.

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 5:

У разі відмови компетентного органу спадкоємцям у завершенні приватизації належним та ефективним способом захисту їхніх прав у судовому порядку є звернення із позовом про визнання права на завершення приватизації. Особливістю звернення до суду з позовом про визнання в порядку спадкування права на завершення приватизації земельних ділянок є те, що позивач вправі порушувати питання про визнання майнового права, набутого спадкодавцем за життя, тобто особистого майнового права спадкодавця. Такий правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 26.11.2020 у справі № 632/1910/18⁶.

Звертаючись до суду з позовними вимогами про визнання в порядку спадкування права на завершення приватизації земельної ділянки,

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/88666947.

² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/92870109.

³ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/72970195.

⁴ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/80854756.

⁵ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/86364897.

⁶ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93217708.

спадкоємці іноді заявляють також позовну вимогу про визнання права на державну реєстрацію права власності на земельну ділянку на ім'я спадкоємця. Зокрема, це мало місце при розгляді судами цивільної справи № 632/1910/19. У вказаній справі постановою апеляційного суду було скасовано рішення суду першої інстанції в частині задоволення позовних вимог про перехід до спадкоємця в порядку спадкування за законом права на державну реєстрацію на ім'я спадкоємця земельної ділянки. Постанова апеляційного суду мотивована тим, що захисту підлягає лише порушене, невизнане чи оспорюване право чи законний інтерес особи. Захист права на майбутнє Цивільний процесуальний кодекс України не передбачає. Верховний Суд, розглядаючи справу, зазначив, що, відмовляючи в задоволенні позовних вимог про визнання права на державну реєстрацію права власності, суд апеляційної інстанції обґрунтовано встановив, що після завершення приватизації земельної ділянки позивач не позбавлений права звернутися до державного реєстратора та зареєструвати своє право власності на земельну ділянку в установленому законом порядку (див. постанову Харківського апеляційного суду від 30.09.2019 у справі № 632/1910/18¹, постанову Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 26.11.2020 у справі № 632/1910/19²).

¹ ЄДПСУ. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/84715454.

² ЄДПСУ. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93217708.

РОЗДІЛ III

РОЛЬ АДВОКАТА ПІД ЧАС ПРОЦЕДУРИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

3.1. Дії адвоката під час пошуку та визначення вільної земельної ділянки для безоплатної приватизації

На першому етапі роботи з клієнтом щодо надання правової допомоги в пошуку вільної земельної ділянки чи перевірки статуту земельної ділянки у процедурі безоплатної приватизації необхідно з'ясувати, чи знає він, де знаходиться земельна ділянка, яку планує безоплатно приватизувати, у яких цілях він планує її використовувати (цільове призначення), якщо такої інформації немає, то потрібно з'ясувати майбутнє цільове призначення земельної ділянки, її площу та чи не використав клієнт своє право на безоплатну приватизацію.

З'ясування такої інформації є необхідним у розрізі обмежень, указаних в ч. 7 ст. 118 ЗК України, ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також норм безоплатної приватизації, визначених ст. 121 ЗК України. Так, можлива відмова в разі, якщо запит клієнта не відповідатиме:

- генеральному плану населених пунктів та іншої містобудівної документації;
- схемам землеустрою й техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Отже, щодо конкретних дій адвоката під час пошуку та визначення вільної земельної ділянки. Це:

- визначення необхідної площі земельної ділянки та її цільового призначення, необхідного місця її розташування;
- пошук на Публічній кадастровій карті¹ (інформаційний портал, на якому оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру,

¹ Публічна кадастрова карта. URL: map.land.gov.ua/?cc=3461340.1719504707,6177585.367221659&z=6.5&l=kadastr&bl=ortho10k_all.

а також інші інформаційно-довідкові матеріали, спрямовані на реалізацію положень ст. 36 Закону України «Про Державний земельний кадастр», вільні території позначені темним кольором та в них відсутні кадастровий номер та інша інформація);

— пошук на Генеральному плані міста, села, селища, якщо він прийнятий¹ (наприклад, уже затверджені генеральні плани міст Києва, Житомира, Вишгорода тощо);

— поряд із пошуком, указаним у попередніх пунктах, слід здійснити пошук на картографічних сервісах, наприклад, Googlemaps;

— направлення адвокатського запиту (у порядку ст. 24 Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність») до органу, який компетентний приймати рішення щодо передачі земельної ділянки, із вимогою надати інформацію про вільні земельні ділянки, категорію земель, до яких вони відносяться;

— направлення запиту про доступ до публічної інформації (відповідно до ст. 19 Закону України «Про доступ до публічної інформації»).

Так, згідно з ч. 2 ст. 24 Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їх посадові та службові особи, керівники підприємств, установ, організацій, громадських об'єднань, яким направлено адвокатський запит, зобов'язані не пізніше п'яти робочих днів із дня отримання запиту надати адвокату відповідну інформацію, копії документів, крім інформації з обмеженим доступом і копій документів, у яких міститься інформація з обмеженим доступом.

Так, адвокатський запит слід направляти до органів, які уповноважені приймати рішення щодо передачі земельних ділянок у власність або користування:

— щодо земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб (переважно розташовані в межах населених пунктів) — це відповідна сільська, селищна, міська рада ОТГ;

— щодо земель державної власності, які, як правило, розташовані за межами населених пунктів, це:

• райдержадміністрація — при наданні земельних ділянок для ведення водного господарства, будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), індивідуального дачного будівництва;

¹ Генеральний план міста Києва. URL: kga.gov.ua/generalnij-plan.

• ГУ Держгеокадастру області — при наданні земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення.

Варто зазначити, що поширеними є відмови надати інформацію із посиланням на ст. 35 Закону України «Про землеустрій» та поясненням, що поки органом місцевого самоврядування не проведена інвентаризація земельних ділянок населеного пункту, інформація про вільні земельні ділянки відсутня.

Окремі випадки — необґрунтована відмова із посиланням на те, що запитувана інформація відсутня. Так, Верховний Суд у складі Касаційного адміністративного суду в постанові від 07.02.2020¹ встановив: *«Верховний Суд, аналізуючи приписи ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» і ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування», вважає, що передусім надані в користування, що можуть бути використані під забудову для реалізації права на безоплатне отримання у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Більше того, Виконавчий комітет також залишається розпорядником цієї інформації після її внесення до містобудівного та державного земельного кадастрів, якщо вона є в його фактичному володінні».*

Що стосується запиту про надання публічної інформації щодо вільних земельних ділянок на відповідній території певного цільового призначення, то такий запит необхідно подавати до відповідного розпорядника землею (ОТГ чи органи державної влади). Отже, інформація про наявність вільних земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності надається Головним управлінням Держгеокадастру у відповідній області та м. Києві, інформація про наявність вільних земельних ділянок державної власності іншого призначення надається відповідними обласними та районними державними адміністраціями, інформація про наявність вільних земельних ділянок комунальної власності надається відповідними органами місцевого самоврядування чи громадами.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про доступ до публічної інформації», письмовий запит подається в довільній формі.

Запит на інформацію обов'язково має містити такі дані:

— ім'я (найменування) запитувача, поштову адресу або адресу електронної пошти, а також номер засобу зв'язку, за наявності;

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/87452973.

— загальний опис інформації або вид, назву, реквізити чи зміст документа, щодо якого зроблено запит, якщо запитувачу це відомо.

У нашому випадку це інформація про наявність земель державної та/або комунальної власності, які ще не надані в користування та можуть бути використанні та, в подальшому, передані безоплатно у приватну власність. За наявності також необхідно додати до запиту графічні матеріали (викопіювання, плани, креслення, схеми, тощо);

— підпис і дату за умови подання запиту в письмовій формі.

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про доступ до публічної інформації», інформація на запит надається безкоштовно, але в разі, якщо задоволення запиту на інформацію передбачає виготовлення копій документів обсягом більш ніж 10 сторінок, запитувач зобов'язаний відшкодувати фактичні витрати на копіювання та друк.

У разі відмови в наданні інформації про вільні земельні ділянки або відповіді не по суті запиту, то така відмова (відповідь) вважається неправомірною відмовою в наданні інформації.

Рішення, дії чи бездіяльність розпорядників інформації можуть бути оскаржені до:

- керівника розпорядника;
- вищого органу;
- суду.

Оскарження рішень, дій чи бездіяльності розпорядників інформації до суду здійснюється відповідно до КАС України.

Ураховуючи вищенаведене, можна визначити наступний алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час пошуку вільної земельної ділянки для безоплатної приватизації:

1) визначити цільове призначення, потенційну площу та мету використання майбутньої земельної ділянки;

2) установити наявність використаного (чи не використаного) права на безоплатну земельну ділянку певного цільового призначення;

3) здійснити попередній пошук земельної ділянки з використанням Публічної кадастрової карти України та інших картографічних сервісів, наприклад, Googlemaps;

4) підготовка адвокатських запитів до відповідних установ, уповноважених на розпорядження земельною ділянкою певного цільового призначення та форми власності, щодо надання інформації або підтвердження даних про наявність вільних земельних ділянок на певній території;

5) підготовка адвокатських запитів до відповідних установ, уповноважених на розпорядження земельною ділянкою певного цільового призначення та форми власності, щодо надання інформації або підтвердження даних про відповідність розташування земельної ділянки генеральному плану населених пунктів та іншої містобудівної документації; схемам землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів (якщо такі є);

6) підготовка запиту про надання публічної інформації щодо наявності вільних земельних ділянок на певній території з метою перевірки достовірності попередньо отриманих (зібраних) даних. У разі неправомірної відмови в наданні такої інформації остання може бути оскаржена, у тому числі в судовому порядку.

3.2. Участь адвоката під час складання та подання заяви (клопотання) для надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою

Складання коректної заяви (клопотання) щодо отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки в процедурі безоплатної приватизації є важливою складовою для отримання позитивного кінцевого результату. У зв'язку із цим усе більше клієнтів звертається за цією послугою до адвокатів.

Вимоги та перелік документів, необхідних для складання та подання цього клопотання (заяви), визначені у ст. 118 ЗК України. При безоплатній приватизації земельних ділянок певного цільового призначення перелік документів може бути більшим, ніж у звичайній процедурі. При цьому слід звернути увагу, що не заборонено подавати додаткові документи, які хоч і не передбачені ст. 118 ЗК України, однак можуть допомогти у вирішенні питання на користь клієнта. Цим правом необхідно користуватися та надавати усі можливі додаткові документи.

Так, у процедурі безоплатної землі згідно з вимогами ст. 118 ЗК України необхідні наступні документи:

1. Клопотання. Клопотання складається в довільній формі, хоча на практиці у відповідних органах уже є готова форма такого документа.

При цьому, якщо ваше клопотання не буде відповідати цій формі, це не є підставою для відмови в його розгляді.

У клопотанні обов'язково вказуються: орган, до якого воно подається, персональні дані особи-заявника, цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри, згода на обробку персональних даних заявника, дані адвоката, якщо останнє подається представником. Із практичного досвіду подавати безпосередньо від імені клієнта.

У клопотанні вказується прохання надати дозвіл на розробку проекту із землеустрою.

2. Додатки, що додаються до клопотання:

— графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Це можуть бути будь-які документи (дані), які дозволяють ідентифікувати місцезнаходження земельної ділянки та її конфігурацію, зокрема графічні матеріали із Публічної кадастрової карти, інформація, отримана у відповідь на адвокатський запит чи запит про надання публічної інформації (*див. постанову Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 09.01.2020 у справі № 812/1264/17*);

— погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває в користуванні інших осіб). При цьому законодавець не визначає форму такого погодження (проста письмова чи нотаріально посвідчена). Із практичного досвіду таке погодження рекомендовано подавати в нотаріальній формі, з метою уникнення подальших негативних наслідків, які полягають у відмові від підписання такого документа або факту його складання.

Окремо слід звернути увагу на документи, які необхідно подати в разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, — документи, що підтверджують досвід роботи в сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, ОТГ, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у приватну власність, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи.

Водночас, окрім обов'язково визначених у ст. 116 ЗК України документів, слід також додати документи, що підтверджують особу заявника, його паспорт та індивідуальний податковий номер, у разі, коли клопотання подається представником-адвокатом, — документи, що підтверджують повноваження адвоката: оригінал ордера адвоката

та належним чином посвідчена копія свідоцтва про право на заняття адвокатською діяльністю.

Із практичної точки зору клопотання разом із додатками необхідно подавати безпосередньо до розпорядника землі з отриманням підтвердження такого отримання (відмітки). У разі направлення таких документів засобами поштового зв'язку можуть виникнути непередбачувані ризики, зокрема, неотримання такого листа на пошті та повернення до відправника у зв'язку із закінченням терміну зберігання.

Ураховуючи вищенаведене, можна визначити наступний алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час складання клопотання про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в процедурі безоплатної приватизації:

1) складання та перевірка клопотання на відповідність вимогам ст. 118 ЗК України;

2) правильне формулювання прохальної частини клопотання, а саме: «надати дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення в порядку безоплатної приватизації земельної ділянки площею 2,00 га, цільове призначення — для ведення особистого селянського господарства»;

3) перевірка наявності усіх необхідних додатків, передбачених ст. 118 ЗК України;

4) перевірка наявності серед додатків документів, які посвідчують особу заявника та/або представника (документи про його повноваження);

5) належне подання клопотання разом із додатками до розпорядника землі з отриманням доказів отримання такого клопотання (відмітки).

3.3. Дії адвоката в разі отримання відмови органу державної влади чи органу місцевого самоврядування в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою або ненадання відповіді

Досить часто процедура безоплатної приватизації закінчується прийняттям відмови в затвердженні проєктної документації та наданні земельної ділянки у приватну власність або ж взагалі залишається без відповіді. На практиці органи місцевого самоврядування також

можуть направляти листи-повідомлення про те, що розгляд відповідного клопотання на сесії не відбувся, а тому про прийняте рішення буде повідомлено додатково. Однак, коли — невідомо.

У таких випадках роль адвоката полягає в забезпеченні дотримання процедури, передбаченої ст. 118 ЗК України. Детально шляхи вирішення вищевказаних проблем описані у п. 2.3 цих Методичних рекомендацій.

Підставою для правомірної відмови може бути лише «невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральним планам населених пунктів та іншої містобудівної документації, схемам землеустрою й техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів» (ч. 7 ст. 118 ЗК України). Інших підстав для відмови законодавством України не передбачено.

Якщо відмова розпорядника землі не ґрунтується на вимогах, передбачених ч. 7 ст. 118 ЗК України, то адвокату в такому випадку необхідно провести перевірку поданих документів, зафіксувати точну дату їхнього подання та отримання неправомірної відмови.

Після цього слідує процедура судового оскарження прийнятого рішення, в порядку адміністративного судочинства, із зобов'язанням розпорядника землі прийняти відповідне рішення.

У випадках, коли розпорядник будь-якої відповіді не надав, то застосовуються правила мовчазної згоди, визначені ч. 7 ст. 118 ЗК України. При цьому адвокату необхідно перевірити дотримання термінів для укладення відповідного договору на виконання робіт із землеустрою за правилом мовчазної згоди та передбачити ці обставини в договорі.

У разі отримання прихованої відмови, яка полягає в перенесенні термінів розгляду клопотання, то судова практика вказує, що правильним буде розроблення проектної документації за правилами мовчазної згоди.

На практиці досить часто застосовують більш складну модель захисту, а саме: звернення до суду з метою оскарження прийнятого рішення або бездіяльності та паралельне звернення до землевпорядної організації для розроблення документації із землеустрою за правилом мовчазної згоди. На кінцевому етапі виготовлення проектної документації вже існує судове рішення, яким зафіксована протиправність дій розпорядника землі, що в подальшому буде беззаперечним доказом на етапі затвердження проектної документації та передавання земельної ділянки у власність.

Залежно від мотивування відмови та обставин, які складаються у справі, можна визначити такий алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час отримання протиправної (прихованої) відмови в розгляді клопотання та надання дозволу на розробку проекту землеустрою:

- 1) визначення підстав для прийняття рішення про відмову;
- 2) фіксація фактів порушення розгляду клопотання;
- 3) розроблення проектної документації за правилом мовчазної згоди із дотриманням строків, визначених ч. 7 ст. 118 ЗК України, у разі неотримання відповіді;
- 4) у разі отримання протиправної відмови, підготовка позовної заяви до суду щодо її оскарження;
- 5) у разі отримання прихованої відмови, підготовка позовної заяви до суду щодо оскарження таких дій (основна мета — зафіксувати протиправність дій розпорядника землі на цьому етапі, що полягають у неприйнятті відповідного рішення, передбаченого чинним законодавством України). Такий позов може й не містити в собі вимоги зобов'язуючого характеру;
- 6) розроблення документації із землеустрою за правилом мовчазної згоди.

3.4. Участь адвоката під час обрання та укладення договору із землевпорядною організацією

У процесі оформлення документації із землеустрою важливим аспектом для замовника є правильно обрати розробника документації із землеустрою та укласти з ним договір на виконання робіт із землеустрою щодо розроблення проекту землеустрою для відведення земельної ділянки.

Детально аспекти вибору та перевірки землевпорядної організації описані в п. 2.4 цих методичних рекомендацій.

Фактично роль адвоката в цьому процесі зводиться до перевірки наданого договору про виконання робіт із землеустрою та висловлення своїх зауважень або ж підготовка окремого договору в інтересах клієнта.

За загальним правилом у договорі мають бути погоджені: вартість, строк виконання робіт, відповідальність виконавця та кінцевий результат.

Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців із моменту укладення договору (ст. 28 ЗУ «Про землеустрій»). Також важливим моментом при укладенні договору є визначення в ньому прав та обов'язків замовника документації та прав та обов'язків розробника документації.

При формуванні названого розділу договору слід звертати увагу на обов'язки розробника виготовити документацію відповідно до встановлених у ст. 50 ЗУ «Про землеустрій» вимог, кількість примірників, яку має виготовити розробник та передати замовнику, а також дії, які мають бути здійснені ним під час процедури погодження документації чи, наприклад, під час процедури складання (підписання) Акта погодження меж.

Також варто звертати увагу при підписанні договору на те, із якого моменту розробник документації із землеустрою повинен стати до розроблення документації та який перелік документів розробник повинен надати замовнику після виконання робіт.

Акт приймання-передачі між замовником документації із землеустрою та розробником слід підписувати після надання замовником повного пакета документів, який був передбачений договором про розроблення документації із землеустрою (вимоги до документації із землеустрою визначені в ст. 50 ЗУ «Про землеустрій»).

Не слід також забувати про відповідальність розробника документації за невиконання своїх обов'язків у строки, визначені законодавством та договором, а також відшкодування шкоди. Окрему увагу при укладенні договору слід приділяти праву на одностороннє його розірвання. Досить часто розробники, користуючись цими положеннями договору, не виконують геодезичні роботи до кінця та розривають договір. Тому, укладаючи відповідний договір, слід або виключати такі положення, або встановлювати відповідальність розробника за відмову виконати роботи до кінця. Це буде стимулювати їх до швидкого та якісного виконання всіх обумовлених робіт.

Окремо слід зазначити про укладення договору із землеупорядною організацією, у разі її розроблення за правилами мовчазної згоди. У цьому випадку в договорі слід зазначити про те, що згідно із цим договором документація із землеустрою виготовляється за правилом мовчазної згоди та можна передбачити положення про обов'язок розробника документації вчинити дії, визначені в абз. 3 ч. 7 ст. 118 ЗК України, яка вказує на те,

що в разі, якщо в місячний строк із дня реєстрації клопотання відповідний орган не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову в його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк із дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган.

Ураховуючи вищенаведене, можна визначити такий алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час укладення договору про виконання робіт із землеустрою (проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки) у процедурі безоплатної приватизації:

- 1) провести перевірку договору на відповідність вимогам ЗУ «Про землеустрій», наявність усіх істотних умов;
- 2) звернути особливу увагу на обов'язки виконавця, строки виконання робіт та кінцевий результат;
- 3) окремо описати відповідальність виконавця, у тому числі за порушення строків виконання робіт, процедури та відмову від виконання робіт після підписання договору;
- 4) передбачити можливість для замовника (клієнта) отримати примірник документації із землеустрою в паперовому та електронному вигляді;
- 5) перед підписанням акта приймання-передачі робіт/послуг перевірити документацію із землеустрою на відповідність ст. 50 ЗУ «Про землеустрій».

3.5. Участь адвоката під час установавлення меж земельної ділянки в натурі та закріплення її межовими знаками (підписання Акта погодження меж)

На вказаному етапі розроблення документації із землеустрою роль адвоката полягає в контролі дій землевпорядника та надання йому допомоги. На практиці, коли клієнти залучають адвоката до участі у процесі приватизації, від його злагодженої роботи із землевпорядною організацією залежить кінцевий результат.

Процедура підписання Акта погодження меж (установлення меж в натурі) врегульована Інструкцією про встановлення меж, де визначено, що закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою. Згідно із чинним законодавством — це зона відповідальності саме землевпорядника.

Однак у ситуаціях, коли суміжні власники відмовляються від підписання Акта погодження меж, адвокату необхідно вчасно відреагувати та завчасно попередити землевпорядника про комплекс необхідних дій, які йому потрібно зробити до цієї процедури, під час її проведення та після.

Перед початком цієї процедури адвокату необхідно перевірити дотримання землевпорядником п. 3.12 Інструкції, оскільки останній має повідомити суміжних власників земельних ділянок про проведення таких робіт. Так, повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату й час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення в пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

Якщо після дотримання вищевказаної процедури суміжний власник чи користувач земельної ділянки все ж таки висловив своє бажання не підписувати Акт погодження меж, то відповідна відмова має бути зафіксована в цьому Акті. Бажано, щоб ця фіксація відбувалася в присутності свідків.

Звертаємо увагу, що право погодити або відмовитися від погодження меж земельної ділянки є конституційно-гарантованим правом кожної особи на вільне волевиявлення та реалізацію належних їй прав. При

цьому сама відмова суміжного користувача не може бути підставою для зупинення процедури розробки технічної документації чи подальшої відмови в її затвердженні уповноваженим органом.

Ураховуючи вищенаведене, можна визначити такий алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час підписання Акта погодження меж із суміжними власниками чи користувачами земельної ділянки:

- 1) узгодити спільний план дій із розробником документації із землеустрою перед процедурою встановлення меж земельної ділянки в натурі та підписання Акта погодження меж;
- 2) перевірити направлення повідомлення про проведення вказаних робіт суміжним власникам та користувачам земельних ділянок;
- 3) під час складання Акта забезпечити присутність свідків та зафіксувати письмово всі факти відмови від підписання Акта погодження меж та їхніх причини.

3.6. Дії адвоката в разі відмови в погодженні землевопорядної документації

Однією із перешкод у процедурі безоплатної приватизації землі може бути відмова в погодженні документації із землеустрою відповідними органами згідно зі ст. 186-1 ЗК України. Детально процедура та проблемні питання описані в п. 2.7 цих методичних рекомендацій.

Однак як бути та діяти адвокату в разі отримання безпідставного відмовного висновку в погодженні проєкту?

Законодавство не забороняє після отримання відмови повторно подавати на погодження проєкт, але може виникнути ситуація, коли орган, який розглядає проєкт, указав недоліки, які за своєю суттю є безпідставними та протиправними.

У цьому випадку така ситуація може бути вирішена виключно виходячи із практики Верховного Суду в подібних відносинах.

Належним способом захисту прав позивача в цьому випадку при зверненні до суду може бути визнання протиправним і скасування рішення, оформленого у формі висновку та зобов'язання повторно розглянути проєкт.

Відповідна позиція була висловлена ВС у складі Касаційного адміністративного суду від 28.08.2020 у справі № 824/2/17-а¹.

Обґрунтовуючи позовні вимоги позивача, адвокат повинен вказати на ті обставини, які б свідчили про те, що розроблена документація із землеустрою відповідає вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Якщо це буде доведено в судовому засіданні, то відповідне рішення, оформлене у формі висновку, підлягає визнанню протиправним і підлягатиме скасуванню.

Також хочемо зазначити, що підставою для відмови в погодженні проєкту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Вимога повторно розглянути проєкт, на нашу думку, не буде ефективним способом захисту порушених прав клієнта, бо відповідні органи повторно можуть відмовити з посиланням на інші підстави й особа знову змушена буде звертатися до суду.

У цьому випадку належним та ефективним способом захисту прав позивача, на нашу думку, може бути вимога про визнання проєкту погодженим, але практика Верховного Суду нині є іншою.

Ураховуючи вищенаведене, можна визначити такий алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час отримання висновку про відмову в погодженні проєкту:

- 1) зафіксувати факт відмови у вигляді висновку або іншого письмового документа із зазначенням підстав;
- 2) отримати додаткові докази безпідставності відмови із вказаних підстав, зокрема шляхом отримання думки іншого землевпорядника, оформленого згідно з вимогами процесуального законодавства у формі висновку експерта, розробленого на замовлення учасника справи;
- 3) подати позовну заяву до суду з метою визнання протиправною і скасування висновку про відмову в погодженні проєкту землеустрою.

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/91209437.

3.7. Дії адвоката в разі отримання відмови органу державної влади чи органу місцевого самоврядування в затвердженні проєкту землеустрою або неприйняття рішення про передачу земельної ділянки у власність

Досить часто процедура безоплатної приватизації закінчується прийняттям відмови в затвердженні проєктної документації та надання земельної ділянки у приватну власність.

Слід зазначити, що підставою для правомірної відмови може бути лише: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів» (ч. 7 ст. 118 ЗК України). Інших підстав для відмови законодавством України не передбачено.

Крім того, на практиці трапляються випадки, коли розпорядник земельної ділянки, який має прийняти рішення, не дотримується строків прийняття відповідного рішення, що також трактується як «прихована відмова». У всіх цих випадках роль адвоката полягає у визначенні правильної стратегії захисту.

Так, у разі отримання неправомірної відмови, наприклад, непідписання або відмова одного із співвласників на підписання Акта погодження меж, інтереси клієнта можуть бути захищені винятково в судовий спосіб. А у випадку «затягування» із надання відповідного остаточного рішення адвокату потрібно підготувати доказову базу для подальшого судового захисту прав клієнта, наприклад, шляхом подання заяви про прискорення розгляду поданих документів або надання письмових пояснень, чому відповідне рішення не приймається у встановлені строки. Отримані документи надалі будуть використані як докази порушення прав та інтересів клієнта під час судового захисту.

Наразі судова практика виокремлює декілька способів захисту порушених прав у таких випадках:

- 1) скасування протиправної відмови та зобов'язання розпорядника землі повторно розглянути подані документи;
- 2) скасування протиправної відмови та зобов'язання розпорядника землі прийняти відповідне рішення;
- 3) визнання бездіяльності протиправною та зобов'язати прийняти відповідне рішення.

Обираючи той чи інший спосіб захисту порушеного права, необхідно враховувати специфіку правовідносин. Водночас у більшості випадків суть захисту зводиться до оскарження рішення або бездіяльності відповідного розпорядника землі, яким можуть виступати органи виконавчої влади, ОМС та ОТГ.

Тому в будь-якому випадку адвокату в разі захисту інтернів клієнта на основі підстав отримання відмови необхідно правильно визначити підвідомчість такого спору.

Оскарження рішення про відмову в затвердженні документації та надання земельної ділянки у власність або бездіяльність здійснюється в судовому порядку за правилами адміністративного судочинства. Так, відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 19 КАС України юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи в публічно-правових спорах, зокрема: спорах фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи індивідуальних актів), дій чи бездіяльності, крім випадків, коли для розгляду таких спорів законом встановлено інший порядок судового провадження.

Так, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду в постанові від 14.05.2020¹ вирішив питання оскарження відмови таким чином: *«Аналіз наведених вище норм дає підстави для висновку, що виключною підставою для відмови в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів та інших нормативних актів.*

Натомість судами попередніх інстанцій встановлено, що земельна ділянка, про дозвіл на розроблення проєкту землеустрою якої просить позивач, перебуває в його користуванні з 1992 року.

При цьому колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що листи-відповіді відповідача від 22 серпня 2016 року № М-14610/0/6-14232/0/21-16 та від 28 квітня 2017 року № М-8734/0/6-9514/0/21-17 не можуть вважатися

¹ ЄДРСП. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/89217174.

рішеннями суб'єкта владних повноважень у розумінні норм статі 118 Земельного кодексу України.

Оскільки спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії чи бездіяльність суб'єкта владних повноважень, то суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що в цьому випадку належним способом поновлення порушених прав позивача буде зобов'язання відповідача повторно розглянути заяву позивача із врахуванням висновків суду по цій справі та прийняти відповідне рішення за результатами її розгляду».

Аналогічна позиція щодо підвідомчості спору судам адміністративної юрисдикції висловлена в постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 12.10.2020 у справі № 296/3869/19¹ та постановою Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 № 280/179/19², від 21.03.2018 у справі № 526/233/16-ц, від 24.04.2018 у справі № 401/2400/16-ц³, від 30.05.2018 у справі № 826/5737/16⁴, від 13.06.2018 у справі № 307/2765/15-ц, від 22.08.2018 у справі № 539/3192/16-ц⁵, від 17.10.2018 у справі № 380/624/16-ц⁶, від 28.11.2018 у справі № 463/1865/17⁷, від 16.01.2019 у справі № 361/2562/16-а⁸, від 22.01.2019 у справі № 371/957/16-а⁹, від 06.02.2019 у справі № 488/3005/17-ц¹⁰, від 27.03.2019 у справі № 206/4712/17¹¹, від 15.05.2019 у справі № 729/608/17¹², від 15.05.2019 у справі № 352/1414/15-ц¹³, від 12.06.2019 у справі № 749/942/18¹⁴, від 11.09.2019 у справі № 280/191/19¹⁵.

Залежно від мотивування відмови та обставин, які складаються у справі, адвокату необхідно обирати не тільки належний, а й ефективний спосіб захисту в таких випадках. Тому, урахуовуючи наведені

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/92173472.

² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/89819774.

³ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/73657867.

⁴ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/74505993.

⁵ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/76649361.

⁶ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/77361939.

⁷ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/78378932.

⁸ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79365492.

⁹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79383326.

¹⁰ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79834969.

¹¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/81573974.

¹² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/82095850.

¹³ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/81935336.

¹⁴ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/82738614.

¹⁵ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/84573550.

обставини, адвокату, звертаючись до суду, необхідно врахувати сформовані в судовій практиці підходи для належного та ефективного захисту інтересів клієнта, зокрема:

1. Щодо ефективного способу захисту порушеного права

Постанова Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 28.05.2020 у справі № 819/654/19¹. Верховний Суд дійшов висновку:

«53. Велика Палата Верховного Суду в постанові від 06.11.2019 у справі № 509/1350/17, оцінюючи ефективність обраного судом способу захисту (зобов'язання відповідача повторно розглянути заяву), зазначила, що суд має право визнати бездіяльність суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язати вчинити певні дії. Суд може зобов'язати суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд. При цьому застосування такого способу захисту вимагає з'ясування судом, чи виконано позивачем усі визначені законом умови, необхідні для одержання дозволу на розробку проєкту землеустрою. Водночас наведених обставин судами не встановлено. Оцінка правомірності відмови в наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою стосувалася лише тих мотивів, які наведені відповідачем в оскаржуваному рішенні. Однак суди не досліджували повною мірою, чи ці мотиви є вичерпними і чи дотримано позивачем усіх інших умов для отримання ним такого дозволу. Отже, як зазначила Велика Палата Верховного Суду, належним способом захисту та відновлення прав позивача в цій справі буде зобов'язання відповідача повторно розглянути відповідну заяву позивача про надання йому дозволу на розробку проєкту землеустрою (пп. 36 – 39).

54. За загальним правилом застосування такого способу захисту прав та інтересів позивача, як зобов'язання уповноваженого органу прийняти конкретне рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, є правильним, коли уповноважений орган розглянув клопотання заявника та прийняв рішення, яким протиправно відмовив у його задоволенні.

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/89488860.

55. З іншого боку, відсутні підстави для зобов'язання відповідача надати дозвіл на розробку проєкту землеустрою (прийняти рішення такого змісту), якщо уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом і немає обґрунтованих сумнівів вважати, що він не надасть дозвіл, розглянувши заяву повторно.

56. Суб'єкт владних повноважень повинен сам виправляти свої помилки і відновлювати права осіб, що звернулися до нього, і щодо яких мали місце порушення. Тим більше після того, як неправомірність рішення (дії, бездіяльності) установлено судом.

57. Суд наголошує, що відповідно до статті 118 Земельного кодексу України відповідач зобов'язаний або надати дозвіл позивачу на розроблення проєкту землеустрою, або відмовити в наданні такого дозволу, але на законних підставах.

58. Відмови в наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою можуть бути неодноразовими. Ураховуючи, що позивач звернувся до відповідача зі всіма необхідними документами, судом перевірено підстави відмови та визнано їх такими, що не відповідають закону, а інших підстав відмови не встановлено, Суд вважає, що ефективним способом захисту порушеного права є зобов'язання Головного Управління Держгеокадастру в Тернопільській області прийняти рішення про надання ОСОБА_1 дозволу на розробку проєкту землеустрою».

2. Щодо належного способу захисту порушеного права

Постанова Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 30.04.2020 у справі № 812/1313/18¹. Верховний Суд дійшов таких висновків:

«47. Метою адміністративного судочинства є ефективний захист прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб від порушень з боку суб'єктів владних повноважень (ст. 2 КАС України). Відтак, обираючи спосіб захисту прав позивача, суди мали б зважати на ефективність такого захисту.

48. Ця мета переформується зі статтею 13 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод. Відповідно до неї кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження.

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/89035537.

49. Європейський суд з прав людини у своїх численних рішеннях сформував сталу практику оцінки ефективності засобу юридичного захисту. Засіб юридичного захисту, якого вимагає стаття 13, має бути «ефективним» як з практичної, так і з правової точки зору, тобто таким, що або запобігає стверджуваному порушенню чи його повторенню в подальшому, або забезпечує адекватне відшкодування за те чи інше порушення, яке вже відбулося. Навіть якщо якийсь окремий засіб юридичного захисту сам по собі не задовольняє вимоги статті 13, задоволення її вимог може забезпечуватися за допомогою сукупності засобів юридичного захисту, передбачених національним законодавством (рішення від 15.10.2009 у справі «Юрій Миколайович Іванов проти України», п. 64).

50. Засіб юридичного захисту має бути «ефективним» у теорії права та на практиці, зокрема, у тому сенсі, що можливість його використання не може бути невиправдано ускладнена діями або бездіяльністю органів влади держави-відповідача (рішення від 18.12.1996 у справі «Аксоу проти Туреччини» (Aksoy v. Turkey), п. 95).

51. При оцінці ефективності необхідно враховувати не тільки формальні засоби правового захисту, а й загальний правовий і політичний контекст, у якому вони діють, й особисті обставини заявника (рішення від 24.07.2012 у справі «Джорджевич проти Хорватії», п. 101; рішення від 06.11.1980 у справі «Ван Остервійк проти Бельгії», пп. 36 – 40). Отже, ефективність засобу захисту оцінюється не абстрактно, а з урахуванням обставин конкретної справи та ситуації, у якій опинився позивач після порушення.

52. Відповідно до частини першої статті 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюють виключно суди. При цьому за своєю суттю правосуддя визнається таким лише за умови, що воно відповідає вимогам справедливості й забезпечує ефективне поновлення в правах (абзац 10 п. 9 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 30.01.2003 № 3-рп/2003).

53. Питання ефективності правового захисту аналізувалося в рішеннях національних судів. Зокрема, у рішенні від 16.09.2015 у справі № 21-1465a15 Верховний Суд України дійшов висновку, що рішення суду, у випадку задоволення позову, має бути таким, яке б гарантувало дотримання й захист прав, свобод, інтересів позивача від порушень з боку відповідача, забезпечувало його виконання та унеможливило необхідність наступних звернень до суду.

Спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії чи бездіяльність суб'єкта владних повноважень, а у випадку невиконання, або неналежного виконання рішення, не виникала б необхідність повторного звернення до суду, а здійснювалося примусове виконання рішення.

54. Верховний Суд у своїй практиці неодноразово покликався на те, що «ефективний засіб правового захисту» в розумінні ст. 13 Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод повинен забезпечити поновлення порушеного права й одержання особою бажаного результату. Винесення рішень, які не призводять безпосередньо до змін в обсязі прав та забезпечення їх примусової реалізації, не відповідає зазначеній нормі Конвенції. (Постанова Великої палати Верховного Суду від 28.03.2018 у справі № 705/552/15-а, постанови Верховного Суду від 18.04.2018 у справі № 826/14016/16 СМ, від 11.02.2019 у справі № 2а-204/12.)

55. З огляду на необхідність обрання найбільш ефективного способу захисту порушеного права, колегія суддів звертає увагу, що Верховний Суд уже розглядав справи № 812/1312/18 та № 140/1992/18 з подібними правовідносинами (повторна відмова у наданні дозволу без урахування висновків постанови суду) і у постановках від 16.05.2019 та 06.08.2019 відповідно дійшов висновку, що повторна відмова у формі листа з підстав, не визначених частиною сьомою статті 118 ЗК України, свідчать про відсутність наміру суб'єкта владних повноважень прийняти обґрунтоване та законне рішення у формі, передбаченій чинним законодавством, з урахуванням позиції суду. Оскільки процес надання позивачу відмов у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою з формальних підстав без прийняття відповідного владного управлінського рішення може бути досить тривалим, на що вказує протиправна поведінка відповідача, який на виконання судового рішення в іншій справі повторно допустив аналогічні порушення прав позивача, то в цьому випадку належним способом захисту порушеного права є саме зобов'язання Головного управління Держгеокадастру у Волинській області надати позивачу дозвіл на розроблення проекту землеустрою.

56. Суд погоджується з таким висновком та не вбачає підстав для відступу від нього у справі, що розглядається.

57. Незважаючи на обов'язок урахувати висновки суду, наведені в постанові від Луганського окружного адміністративного суду від 29.11.2017

у справі № 812/1557/17, відповідач у межах цієї справи протиправно відмовив у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою для введеної земельної ділянки. Такі дії свідчать про відсутність у відповідача наміру прийняти обґрунтоване та законне рішення у формі, передбаченій чинним законодавством, з урахуванням позиції суду, викладеної у справі № 812/1557/17. За таких обставин зобов'язання відповідача розглянути клопотання позивача повторно не захистить порушені права ефективно.

58. Оскільки надання позивачу відмов у наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою з формальних підстав без прийняття відповідного владного управлінського рішення є повторним і може бути досить тривалим, на що вказує протиправна поведінка відповідача, то в цьому випадку належним способом захисту порушеного права є саме зобов'язання Головного управління Держгеокадастру в Луганській області надати позивачу дозвіл на розроблення проєкту землеустрою.

59. Отже, суд першої та апеляційної інстанції не захистили належним чином порушені права та свободи позивача та виходили з помилкових мотивів про дискреційність повноважень суб'єкта владних повноважень щодо надання дозволу на розробку проєкту землеустрою, що не відповідає ustalені судовій практиці Верховного Суду із цього питання.

61. Ураховуючи вищенаведене, касаційну скаргу слід задовольнити, рішення Луганського окружного адміністративного суду від 11.07.2018 та постанову Донецького апеляційного адміністративного суду від 27.09.2018 у частині відмови в задоволенні позову скасувати. У цій частині ухвалити нове рішення, яким позовні вимоги про зобов'язання Головного Управління Держгеокадастру в Луганській області надати позивачеві дозвіл на розробку проєкту землеустрою задовольнити».

3. Щодо безпідставності відмови в разі непідписання Акта погодження меж

Постанова Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 05.05.2020 у справі № 404/3048/18¹. Верховний Суд дійшов такого висновку: «Аналіз зазначених норм свідчить, що стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землепорядної документації є допоміжною. При цьому стаття 198 ЗК України лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Із цього не слідує, що у випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача

¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/89107253.

від підписання відповідного документа — акта погодження меж слід уважати, що погодження меж не відбулося. Погодження меж полягає в тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, то орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки, по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а з мотивів відмови. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації. Непогодження меж земельної ділянки, яка знаходиться поза межами населеного пункту, із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідним територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (територіальним органом Держгеокадастру в районах (містах)) в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів.

Аналогічні правові висновки викладено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 у справах № 350/67/15-ц (провадження № 14-652цс18) та № 514/1571/14-ц (провадження № 14-552цс18) та від 12.02.2020 у справі № 545/1149/17 (провадження № 14-730цс19)».

Ураховуючи вищенаведене, можна визначити такий алгоритм дій для адвоката в разі надання правничої допомоги під час оскарження незаконної відмови в затвердженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в процедурі безоплатної приватизації:

- 1) визначення підстав для прийняття рішення про відмову;
- 2) фіксація фактів порушення строків розгляду поданих документів на затвердження та подання додаткових звернень щодо прискорення розгляду поданої технічної документації та надання відповіді про підстави такого затягування;
- 3) визначення підвідомчості спору залежно від порушеного права. У більшості випадків — це публічно-правовий спір;
- 4) обрання способу захисту порушеного права визнання протиправним рішення та зобов'язання повторно розглянути подане клопотання (документи); визнання протиправним рішення та зобов'язання прийняти конкретне рішення; визнання протиправним бездіяльності рішення та зобов'язання прийняти конкретне рішення;
- 5) подання позовної заяви до суду.

Список використаних джерел

1. Конституція України від 28.06.1996.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.
3. Земельний кодекс України від 18.12.1990.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text.
4. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text.
6. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 363-VI.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n426
7. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text.
8. Закон України «Про метрологію та метрологічну діяльність» від 05.06.2014 № 1314-VII.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1314-18#Text.
9. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n310.
10. Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 № 742-IV.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15#Text.
11. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text.
12. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV.
URL: [Електронний ресурс] — Режим доступу до ресурсу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15#Text.

13. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text.
14. Закон України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» від 05.07.2012 № 5076-VI.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/5076-17#n204.
15. Закон України «Про місце самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text.
16. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» 05.02.2015 № 157-VIII.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text.
17. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» від 11.04.2013 № 255.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13#Text.
18. Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України «Про затвердження Порядку проведення перевірки законодавчо регульованих засобів вимірювальної техніки, що перебувають в експлуатації, та оформлення її результатів» від 08.02.2016 № 193.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0278-16#n15.
19. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 № 376.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text.
20. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 № 548, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за № 1011/18306.
URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text.
21. Кухарев О. Є. Спадкове право України / О. Є. Кухарев. — Київ: Алерта, 2020. — 362 с.
22. Висновок Науково-консультативної ради при Верховному Суді щодо подання кількома особами клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність однієї і тієї ж земельної ділянки (провадження № 14-28цс20).
URL: eucon.ua/wp-content/uploads/2020/01/Naukovy-j-vy-snovok_Dva-dozvolu-na-odnu-dilyanku_2020.02.pdf.

Список використаної судової практики

1. Постанова КАС ВС від 13.08.2019 у справі № 369/5491/16-а. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/83632706.
2. Постанова КЦС ВС від 09.12.2020 у справі № 617/763/16-ц. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93564570.
3. Постанова КАС ВС від 09.01.2020 у справі № 812/1264/17. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/86815234.
4. Постанова КАС ВС від 29.08.2019 у справі № 420/5288/18. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/86815234.
5. Постанова КАС ВС від 26.01.2021 у справі № 1324/1894/12. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/94393911.
6. Постанова КАС ВС від 08.11.2019 у справі № 420/914/19. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/85493050.
7. Постанова КАС ВС від 08.12.2020 у справі № 663/2315/15-а. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93373210.
8. Постанова КАС ВС від 27.03.2018 у справі № 463/3375/15-а. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/73042181.
9. Постанова ВП ВС від 29.09.2020 у справі № 688/2908/16-ц. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/92137264.
10. Постанова КАС ВС від 24.0.2020 у справі № 376/943/17. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/91752534.
11. Постанова ВП ВС від 12.02.2020 у справі № 545/1149/179. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/87641523.
12. Постанова КАС ВС від 27.01.2020 у справі № 805/2158/17-а11. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/87171054.
13. Постанова КАС ВС від 11.09.2019 у справі № 819/570/18. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/84195886.
14. Постанова КЦС ВС від 16.12.2020 у справі № 139/1206/19. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93749572.
15. Постанова КЦС ВС від 13.06.2018 у справі № 128/1911/15-ц. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/74809189.
16. Постанова КЦС ВС від 25.03.2020 у справі № 158/1672/17. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/88666947.
17. Постанова КЦС ВС від 04.11.2020 у справі № 545/1631/1. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/92870109.
18. Постанова КЦС ВС від 21.03.2018 у справі № 623/633/17. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/72970195.
19. Постанова ВП ВС від 20.03.2019 у справі № 350/67/15-ц. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/80854756.
20. Постанова КЦС ВС від 13.12.2019 у справі № 297/672/16-ц. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/86364897.
21. Постанова КЦС ВС від 26.11.2020 у справі № 632/1910/18. ЄДРСР.
URL: reyestr.court.gov.ua/Review/93217708.

22. Постанова Харківського апеляційного суду від 30.09.2019 у справі № 632/1910/18. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/84715454.
23. Постанова КЦС ВС від 26.11.2020 у справі № 632/1910/19. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/93217708.
24. Постанова КАС ВС від 07.02.2020 у справі № 127/13810/17. reyestr.court.gov.ua/Review/87452973.
25. Постанова КАС ВС від 14.05.2020 у справі № 820/2310/17. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/89217174.
26. Постанова КЦС ВС від 12.10.2020 у справі № 296/3869/19. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/92173472.
27. Постанова ВП ВС від 19.05.2020 у справі № 280/179/19. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/89819774.
28. Постанова ВП ВС від 24.04.2018 у справі № 401/2400/16-ц. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/73657867.
29. Постанова ВП ВС від 30.05.2018 у справі № 826/5737/16. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/74505993.
30. Постанова ВП ВС від 22.08.2018 у справі № 539/3192/16-ц. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/76649361.
31. Постанова ВП ВС від 17.10.2018 у справі № 380/624/16-ц. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/77361939.
32. Постанова ВП ВС від 28.11.2018 у справі № 463/1865/17. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/78378932.
33. Постанова ВП ВС від 16.01.2019 у справі № 361/2562/16-а. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/79365492.
34. Постанова ВП ВС від 22.01.2019 у справі № 371/957/16-а. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/79383326.
35. Постанова ВП ВС від 06.02.2019 у справі № 488/3005/17-ц. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/79834969.
36. Постанова ВП ВС від 27.03.2019 у справі № 206/4712/17. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/81573974.
37. Постанова ВП ВС від 15.05.2019 у справі № 729/608/17. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/82095850.
38. Постанова ВП ВС від 15.05.2019 у справі № 352/1414/15-ц. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/82095850.
39. Постанова ВП ВС від 12.06.2019 у справі № 749/942/18. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/82738614.
40. Постанова ВП ВС від 11.09.2019 у справі № 280/191/19. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/84573550.
41. Постанова КАС ВС від 28.05.2020 у справі № 819/654/19. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/89488860.
42. Постанова КАС ВС від 30.04.2020 у справі № 812/1313/18. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/89035537.
43. Постанова КЦС ВС від 05.05.2020 у справі № 404/3048/18. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/89107253.
44. Постанова КАС ВС від 28.08.2020 у справі № 824/2/17-а. ЄДРСР. **URL:** reyestr.court.gov.ua/Review/91209437.

Методичні матеріали для адвокатів

Дмитро Навроцький
Віталій Жадобін
Ян Білоголовий
Вікторія Варенікова
Євген Кошулько
Василь Дерлюк
Дар'я Панфілова

БЕЗОПЛАТНА ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ: ПРАКТИЧНІ ПОРАДИ ДЛЯ АДВОКАТІВ

Редактор *М. Ковтун*
Коректори: *О. Тютюнник, О. Замазій, Т. Шило*
Набір *М. Сова*
Комп'ютерна верстка *Є. Буданцев*

Підписано до друку 12.11.2021. Формат 60x84^{1/16}.
Ум. друк. арк. 4,65
Друк офсетний. Тираж 1000 прим. Зам. № 2107413

ТОВ «Фактор-Медіа»,
вул. Сумська, 106а, м. Харків, 61002.
Тел. (057) 76-500-76.

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої
справи до Державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції
від 15.04.2011 р., серія ДК № 4047.

Віддруковано згідно з наданим оригінал-макетом
у друкарні «Фактор-Друк»:
вул. Саратовська, 51, м. Харків, 61030.
Тел. (057) 717-53-55.