Законодавством передбачена можливість для **громадян**України**набути права власності на земельні ділянки** на підставі **безоплатної** передачі із земель державної і комунальної власності (п. б ч. 1ст. 81 [Земельного Кодексу](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page3) України, далі – ЗКУ).

**Якого розміру земельну ділянку можна отримати?**

Згідно із ч.1 ст. 121 ЗКУ **громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок**із земель державної або комунальної власності**у таких розмірах:**

* для ведення **фермерського господарства** - в 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, 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**;
* для ведення **особистого селянського господарства** - не більше **2,0** гектара;
* для ведення**садівництва** - не більше **0,12** гектара;
* для **будівництва і обслуговування жилого будинку,**господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) **у селах** - не більше **0,25** гектара, **в селищах** - не більше **0,15**гектара, **в містах** - не більше **0,10** гектара;
* для індивідуального**дачного будівництва** - не більше **0,10** гектара;
* для будівництва індивідуальних**гаражів** - не більше **0,01** гектара.

**Важливо!** **Передача земельних ділянок безоплатно** у власність громадян у межах вищезазначених норм**провадиться** **один раз по кожному виду використання** (ч. 4 ст. 116 ЗКУ ).

Це означає, що Ви маєте право отримати у приватну власність до шести земельних ділянок**різного** цільового призначення (згідно з переліком ст. 121 ЗКУ).

Однак, якщо Ви отримали безоплатно земельну ділянку, наприклад, для індивідуального дачного будівництва у розмірі 0,07 гектара (законодавством закріплено максимально 0,10 гектара), Ви**не зможете** у майбутньому отримати решту (інші 0,03 гектара).

**Розмір** земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину **для** ведення **особистого селянського господарства**, може бути **збільшено** у разі отримання в **натурі**(на місцевості) земельної частки (паю).

**Що треба зробити, щоб отримати земельну ділянку**

Перше, що необхідно зробити, це визначитись із призначення земельної ділянки та обрати вільну земельну ділянку.

Як отримати інформацію про вільні земельні ділянки читайте [тут](http://anticorruption.in.ua/instructions/zhytlo/yak-otrymaty-informaciyu-pro-vilnu-zemelnu-dilyanku.html).

**Куди звертатися спочатку?**

* до місцевої ради (якщо питання стосується земель комунальної власності, які розташовані в населених пунктах)
* до районної держадміністрації (якщо питання стосується земель державної власності поза межами населених пунктів)
* до Головного управління Держгеокадастру в області (якщо питання стосується земель для ведення особистого селянського господарства або садівництва державної власності поза межами населених пунктів).

Відповідно до ст. 118 ЗКУ, громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого 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, **подають клопотання** до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри.

**До клопотання Ви повинні додати:**

* графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, наприклад, викопіювання з кадастрової карти;
* у випадку вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб, - необхідно отримати погодження землекористувача,
* у випадку надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, - документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі,
* копію Вашого паспорту та іпн.

**Увага!** Забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, в тому числі довідки з земельного кадастру про те, що раніше Ви не реалізовували своє право на безоплатне отримання земельної ділянки, - це передбачено в ч. 6 ст. 118 ЗКУ !

**Виготовлення графічних матеріалів**

Коли Ви оберете вільну земельну ділянку, можна **звернутися до** територіального органу Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру ([Держгеокадастр](http://land.gov.ua/)) та **замовити**вказані вище графічні матеріали - **викопіювання з кадастрової карти** або плану. Вартість викопіювання - 0,03 розміру мінімальної заробітної плати.

Розміри плати та види послуг, які надаються Держземагенством, встановлені постановою КМУ від 1 серпня 2011 року № [835](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/835-2011-%D0%BF/conv/print1401668101701298) «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адміністративних послуг».

Але очікувати на таке викопіювання доведеться до місяця. І за цей час земельна ділянка, якщо вона є «цікавою», вже буде кимось зайнята. Тому бажано робити вказані викопіювання в приватній фірмі або самому – за допомогою [Гугл мапс](https://www.google.com.ua/maps) або [Яндекс карти](https://maps.yandex.ua/) та [Публічної кадастрової карти.](http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta)

Форма графічних матеріалів не затверджена жодним нормативним актом. Цим користуються органи влади, які виділяють земельні ділянки. І відмовляють у наданні дозволу на розробку документації, посилаючись на те, що графічні матеріали не відповідають 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, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

**По кожному виду цільового призначення можна подати заяву до відповідної ради.**

В п. 7 ст. 118 ЗК сказано, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, **розглядає клопотання у місячний строк** і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки **або надає мотивовану відмову у його наданні.**

**Підставою відмови**(ч. 7 ст. 118 ЗКУ) у наданні такого дозволу може бути ЛИШЕ невідповідність місця розташування об'єкта вимогам:

* законів,
* прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів,
* генеральних планів населених пунктів,
* іншої містобудівної документації,
* схем землеустрою,
* техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць,
* проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

**Розробка проекту землеустрою**

Після отримання дозволу, Вам необхідно замовити розроблення проекту землеустрою.

**Проект**землеустрою **розробляють землевпорядні** організації. А безпосереднім виконавцем може бути лише особа, що має **сертифікат інженера-землевпорядника,**яка і визначить точні межі земельної ділянки, їх геодезичні координати, встановить межові знаки та складе кадастровий план земельної ділянки, проект землеустрою.

Перелік таких осіб розміщений на офіційному сайті Держгеокадастру. З таким переліком Ви можете ознайомитись [тут](http://land.gov.ua/icat/profesionalam-zemelnoho-rynku/).

**У разі відсутності сертифікату** у виконавця робіт **проект** землеустрою буде вважатись**недійсним** і державну **реєстрацію** земельної ділянки буде **здійснити неможливо.**

**Укладіть** із землевпорядною організацією **договір**, у якому чітко визначте вартість робіт та строки виконання. Зверніть увагу на те, щоб у договорі були вказані конкретні терміни виконання робіт! Термін виконання робіт згідно із законодавством не може перевищувати 6 місяців.

З Типовим договором про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Ви можете ознайомитись [тут](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF).

Іноді на етапі отримання дозволу виникає інша ситуація – Ви чекали місяць, але не отримали жодної відповіді, а тим паче дозволу. У цьому разі знайте, що **у Вас є право** після спливу **ще одного місяця** з дня закінчення попереднього місячного строку, все ж таки **замовити розроблення проекту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки **без надання такого дозволу**.

Ви повинні тільки **письмово повідомити** орган, який Вам не надав відповідь, та **додати** до письмового повідомлення **договір на виконання робіт із розроблення проекту землеустрою**щодо відведення земельної ділянки.

**Погодження проекту землеустрою**

Проект землеустрою підлягає **обов’язковому погодженню з територіальним органом Держгеокадастру**відповідно до ст. 186-1 ЗКУ.

У разі місцезнаходження земельної ділянки у межах населеного пункту або на якій планується розташування об’єкта будівництва, необхідне також погодження з управлінням з питань містобудування та архітектури місцевої державної адміністрації або місцевої ради.

Згадані органи **зобов’язані протягом 10 робочих днів** з дня одержання проекту чи копії проекту землеустрою **безоплатно надати** або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику **свої висновки про його погодження або про відмову** в такому погодженні.

**Увага!** **Підставою для відмови** у погодженні проекту землеустрою може бути **лишеневідповідність положень** проекту землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (ч. 5-7 ст. 186-1 ЗКУ ).

Зауважте, що при погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки**заборонено**вимагати додаткові матеріали та документи, а також проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Вичерпний **перелік документів до проекту землеустрою** визначений статтею [50 Закону](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15/conv/print1401668101701298)України "Про землеустрій":

* завдання на розроблення проекту землеустрою;
* пояснювальна записка;
* копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної;
* дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
* письмова згода землевласника, засвідчена нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
* довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
* матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
* відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
* копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);
* 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;
* викопіювання 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 проекту землеустрою.

**Тільки у разі**, якщо надання земельної ділянки планується здійснити за рахунок особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою підлягає **обов’язковій експертизі**, яка проводиться Держгеокадастром.

Для погодження проекту землеустрою Ви можете також звернутись до [Центру надання адміністративних послуг](http://ac.dozvil-kiev.gov.ua/AdminServices/List?categoryId=43288141-7140-48d2-8e63-07ec8b0ea987) Вашого регіону.

**Реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі**

Для подальшої реєстрації Вашої земельної ділянки Ви можете звернутись **до державного кадастрового реєстратора із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки** як самостійно або уповноважити на це землевпорядну організацію ( зазначивши це у договорі).

**До заяви**за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин,**додається:**

* оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (погоджений проект землеустрою, за потреби, позитивний висновок експертизи),
* документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Строк розгляду заяви складає **14 днів.**

Державний кадастровий реєстратор перевіряє вірність складення документів, визначає чи межі нової ділянки не порушують меж вже існуючих зареєстрованих ділянок, - та **реєструє**Вашу**земельну ділянку** у Державному земельному кадастрі. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику **безоплатно** видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, зокрема, кадастровий номер. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

**Плата за внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання відомостей з кадастру (ст. 41 Закону «Про Державний земельний кадастр»)**

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них здійснюються**безоплатно**. За надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється **плата**, крім випадків, встановлених цим Законом.

Надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюється **безоплатно**.

**Затвердження проекту землеустрою**

Наступний крок – це **затвердження проекту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки.

Для цього Ви повинні **подати відповідне клопотання з погодженим проектом землеустрою та Витягом з Державного земельного кадастру** про земельну ділянку до місцевої ради (якщо земельна ділянка у межах населеного пункту) або до місцевої державної адміністрації (якщо ні).

Вказані органи **затверджують проект землеустрою.**

**Наступним кроком буде звернення** до відповідного [місцевого](http://ddr.minjust.gov.ua/uk/6b2e6b3b588376ac43b6eaec76ea26a2/regiony/) управління державної реєстрації територіального управління юстиції **із заявою про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на обрану Вами земельну ділянку**(ч. 1 ст. 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

**Прийняття рішення про безоплатну передачу земельної ділянки**

Після здійснення вказаної вище реєстрації місцева рада чи державна адміністрація **приймають рішення про безоплатну передачу земельної ділянки** з державної чи комунальної власності у Вашу власність.

У рішенні **повинні** бути зазначені кадастровий номер, місце розташування та площа земельної ділянки.

**Реєстрація вашого права власності на земельну ділянку**

Останній крок – це державна реєстрація права власності тепер вже майже Вашої земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Для цього Вам необхідно **подати заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень**(заяву можна скачати [тут](http://ddr.minjust.gov.ua/files/main/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%B2%D1%96%D0%B7%D0%B8%D1%82%D0%B8%20%D1%80%D0%B0%D1%85%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%96%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%B7%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%85%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D1%88%D1)).

**Таку заяву можна подати:**

* безпосередньо до [місцевого](http://ddr.minjust.gov.ua/uk/6b2e6b3b588376ac43b6eaec76ea26a2/regiony/) управління державної реєстрації територіального управління юстиції, яке здійснює таку реєстрацію;
* або до державного кадастрового реєстратора, який передасть її до Державної реєстраційної служби.

Також Ви можете скористатись послугами Центрів надання адміністративних послуг.

**До заяви додаються:**

* копія Вашого паспорту та ідентифікаційного коду,
* засвідчена копія рішення про безоплатну передачу земельної ділянки;
* витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
* документ, що підтверджує внесення плати за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно - 0,1 розміру мінімальної заробітної плати.

Строк розгляду заяви - **5 робочих днів** (ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

**Виключний перелік** підстав **відмови** у реєстрації **зазначений**у [ст. 24](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv/page2) Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених згаданим Законом, заборонена.

Потім в разі необхідності ви можете отримати інформацію з Державного реєстру – в паперовому або електронному вигляді (через офіційний сайт Міністерства юстиції України). Розмір плати за надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно:

за надання інформації у паперовій формі - 0,025 розміру мінімальної заробітної плати;

за надання інформації в електронній формі - 0,0125 розміру мінімальної заробітної плати (п. 2 Постанови КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127).

**Відповідальність**

Пам’ятайте, що будь-яке вимагання додаткових коштів, не передбачених законодавством, заборонено і розцінюється як кримінальний злочин.

**За вимагання** неправомірної вигоди (**хабара**) передбачена кримінальна відповідальність (ст. 368[Кримінального кодексу України](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2341-14/print1446123755461306)) та карається **штрафом від 1 700 грн**. до **позбавлення волі до 12 років** (залежно від розміру неправомірної вигоди).

**Кримінальна відповідальність** передбачене не лише для чиновника, який вимагає хабар, але й**для громадянина**, який його **пропонує чи дає** (ст. 369 КК України).

Про види та розміри покарання за корупційні правопорушення Ви можете почитати [тут.](http://anticorruption.in.ua/instructions/gromadska-aktyvnist/kryminalna-vidpovidalnist-za-korupciyu.html)

Однак, якщо від Вас все-таки вимагають гроші, можна поскаржитись до правоохоронних органів. Ви маєте право подати заяву із зазначенням конкретних фактів вимагання коштів. На підставі такої заяви можуть порушити кримінальну справу. Якщо громадянин добровільно повідомляє про вимагання у нього хабара – він звільняється від кримінальної відповідальності.

Як повідомити про корупцію Ви можете дізнатись [тут.](http://anticorruption.in.ua/instructions/gromadska-aktyvnist/yak-povidomyty-pro-korupciyu.html)

**Якщо вам відмовили**

В разі, якщо місцева рада надасть відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цю відмову можна оскаржити до місцевого суду. Це буде оскарження рішень ради в порядку, який визначений в [Кодексі адміністративного судочинства України](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2747-15/print1446123755461306).

Як звернутися до адміністративного суду, читайте в Інструкції [«Адміністративний суд має захистити від свавілля чиновників»](http://anticorruption.in.ua/instructions/sud/administratyvnyy-sud-maye-zahystyty-vid-svavillya-chynovnykiv.html).

Але перспектива отримати рішення суду, яке допоможе у виділенні земельної ділянки дуже сумнівна. Треба бути готовим до тривалого розгляду позову і великих судових витрат за подачу позову, скарг тощо.

І навіть позитивне рішення суду не гарантує вам отримання земельної ділянки. Тому що суд не вправі зобов’язати місцеву раду виділити земельну ділянку. В своєму рішенні він може визнати відмову незаконною і зобов’язати розглянути відповідні документи ще раз. І таке ходження по колу може бути дуже довгим...

Нажаль, законодавство написано саме таким чином, аби максимально унеможливити виділення земельних ділянок звичайним громадянам.