

Земельна реформа в дії: найважливіші питання про зміни у сфері землеустрою

Передача державних земель у власність громад — процес важливий та історичний. Територіальні громади зможуть забезпечити кращий контроль та управління землями, а надходження до місцевих бюджетів покращать добробут містечок і сіл. Утім за довгі роки хаотичного централізованого управління, панування тіньової економіки та корупційних схем люди розучилися почуватися господарями на власній землі та мають безліч питань і навіть побоювань щодо земельної реформи. У цьому документі зібрано найпопулярніші та найважливіші питання, які виникають у громад щодо земельного законодавства. Дати відповіді взяли експерти із земельних питань, юристи, фахівці Держгеокадастру.



Загальні

1. Які землі сільськогосподарського призначення можуть продаватися з 1 липня 2021 року?

Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 з 1 липня можуть продаватися виключно землі сільськогосподарського призначення приватної форми власності. Винятком є можливість громадян викупити земельні ділянки, які належать їм на праві постійного користування, на праві довічного успадкованого володіння, або оренди (якщо така оренда виникла шляхом переоформлення права постійного користування до 2010 року), із державної або комунальної власності, якщо такі земельні ділянки були надані їм для ведення селянського (фермерського) господарства.

2. Як змінити цільове призначення земельної ділянки за межами населеного пункту?

Зміна цільового призначення земельних ділянок за межами населених пунктів відбуватиметься або через розробку землепорядної документації, або в спрощеному порядку, коли достатньо волевиявлення особи, якщо був розроблений і затверджений комплексний план просторового розвитку громади. Цільове призначення може бути змінено лише в межах дозволених видів використання земель, встановлених комплексним планом просторового розвитку громади.

3. Приватні фірми пропонують платні програми для обліку та контролю за землями. Чому не існує подібного безкоштовного проєкту?

Відповідно до ухваленого Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-IX в Україні орієнтовно до 27 серпня планується впровадження автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, у межах якої здійснюватиметься облік та відстежування стану земельних відносин.

Адміністратором цієї системи буде державне підприємство, що займається адмініструванням Державного земельного кадастру. Система використовуватиме дані Державного земельного кадастру, Реєстру речових прав, податкової служби, державної статистики та інших органів. Користування буде безкоштовним, а всі дані розміщуватимуться у відкритому доступі.

4. Як відбувається передача земельних ділянок, статус яких не визначено, із державної власності в комунальну?

Усі землі та земельні ділянки за межами населених пунктів (за нечисленними винятками) уже перейшли в комунальну власність із моменту набрання чинності Законом № 1423-IX, тобто з 27 травня 2021 року. Винятком є ділянки, право державної власності на які вже зареєстровано. Якщо це так, щоб відповідна державна земля перейшла в комунальну власність, треба внести відповідні зміни до Реєстру речових прав за заявою громади.

Водний фонд

1. За межами населених пунктів землі промисловості та водного фонду теж переходять у розпорядження громад?

Так. Крім тих, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, на яких розташовані нерухомі об'єкти права державної власності, а також деяких інших, що визначені в п. 24 Перехідних положень Земельного кодексу України.

2. Як здійснюється розпорядження землями водного фонду?

Розпорядження землями водного фонду здійснюється громадами або органами державної влади. Землі водного фонду можуть бути передані в оренду разом із розташованим на них водним об'єктом за результатами земельного аукціону.



Громади

1. У який спосіб землі сільськогосподарського призначення передаватимуться територіальним громадам після набрання чинності Законом № 1423-IX?

Усі землі та земельні ділянки за межами населених пунктів (за нечисленними винятками) уже перейшли в комунальну власність із моменту набрання чинності Законом № 1423-IX, тобто з 27 травня 2021 року. Винятком є ділянки, право державної власності на які вже зареєстровано. Якщо це так, щоб відповідна державна земля перейшла в комунальну власність, треба внести відповідні зміни до Реєстру речових прав за заявою громади.

2. Які повноваження мають зараз громади щодо самоврядного контролю в земельній сфері?

Самоврядний контроль скасовується, але після введення в дію відповідних положень Закону № 1423- IX (із 26 травня 2022 року) виконавчим радам громад будуть делеговані певні функції державного контролю: їм надаються повноваження з контролю за самовільним зайняттям земельних ділянок, їх використанням за цільовим призначенням, боротьби з бур'янами тощо. Щоб отримати контрольні повноваження, відповідні ради повинні будуть прийняти окреме рішення.

3. На публічній карті знайдено земельні ділянки державної власності, які не передано ОТГ. Коли і в який спосіб вони будуть передані?

Після введення в дію Закону №1423- IX (із 27 травня 2021 року) органи державної власності вже не можуть розпоряджатися такими ділянками. Якщо такі земельні ділянки підлягають передачі в комунальну власність, відповідна громада, яка має намір розпорядитися такими землями, повинна сама звернутися для здійснення реєстраційної дії.

4. Чи потрібно укласти додаткові угоди про заміну сторін у договорах оренди на землі сільськогосподарського призначення, які Головне управління передало в комунальну власність територіальним громадам?

Укласти додаткові угоди необов'язково, але вони можуть бути укладені за домовленістю сторін.

5. Чи розробляється програма з обліку земель і землевласників (користувачів) для застосування в територіальних громадах?

Щоб вести облік земель і землевласників (користувачів, громада має створити власний геопортал. Передбачено, що відповідно до Закону № 711, який набирає чинності 24 липня 2021 року, дані комплексного плану просторового розвитку громад будуть опубліковані у відкритому доступі на геопорталах громад, національному геопорталі та інших геопорталах, які вибере громада. На розробку таких планів передбачається виділення субвенції з держбюджету.

6. Громада може фінансувати роботи із землеустрою лише на землях комунальної власності чи на землях усієї громади?

Громада може фінансувати роботи із землеустрою на території всієї громади на землях будь-якої форми власності, адже Законом № 1423 до законодавства було внесено відповідні зміни.

7. Як громаді обчислити площу або проінвентаризувати польові дороги та укласти договори оренди?

Потрібно звернутися до сертифікованого землевпорядника для виготовлення землевпорядної документації, зареєструвати ці земельні ділянки в Державному земельному кадастрі, а права на них — у Державному реєстрі речових прав, після чого можна передавати їх в оренду землекористувачам.

8. Чи мають переважне право на отримання земельної ділянки у власність жителі громади?

Ні, не мають.

Охорона земель

1. Які розширення повноважень сільської ради передбачено у сфері охорони та раціонального використання земель громади?

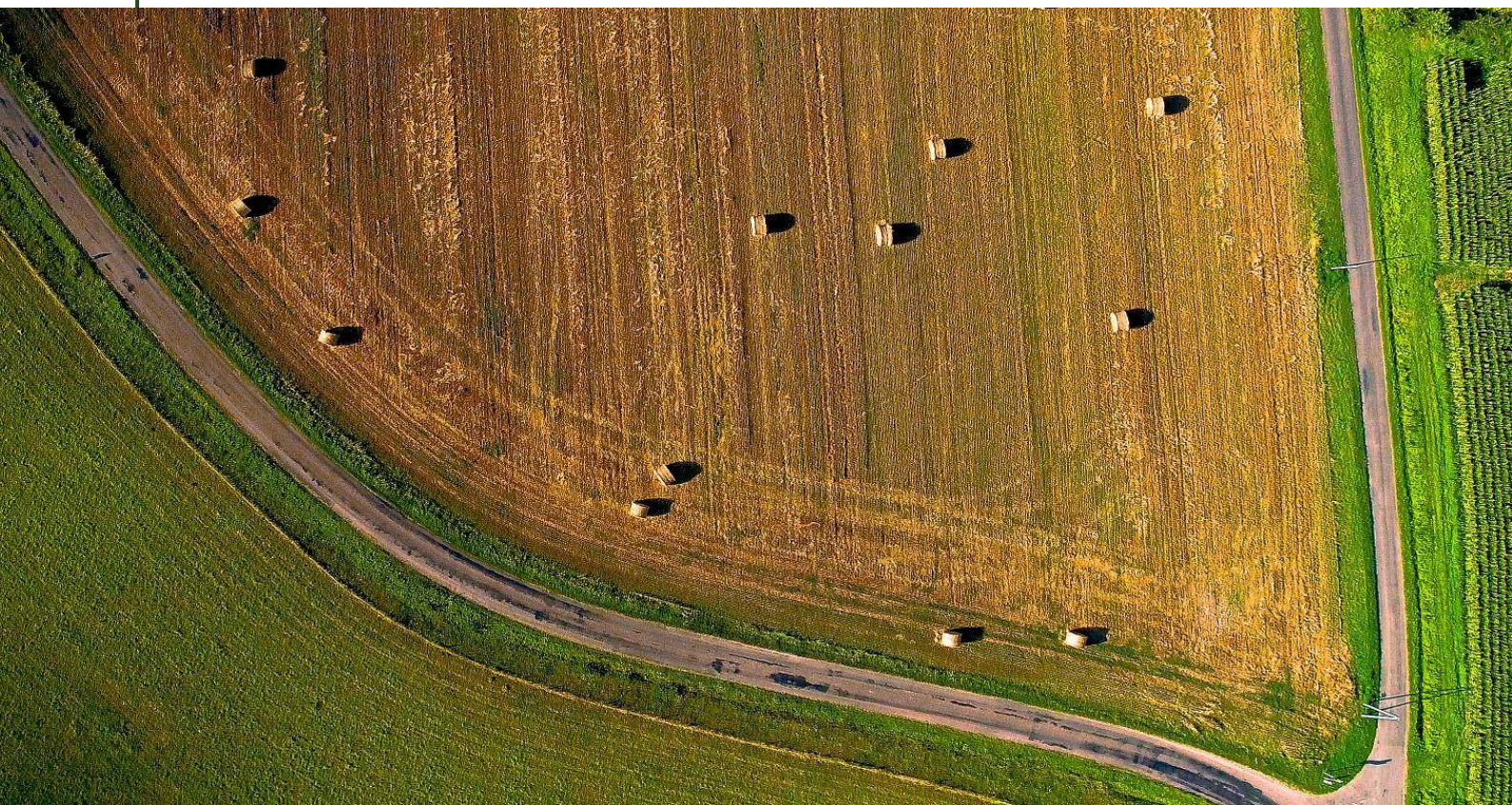
Згідно із Законом № 1423, відповідні положення якого набирають чинності 26 травня 2022 року, після затвердження комплексного плану просторового розвитку громади в разі прийняття радою відповідного рішення виконавчі органи відповідної громади можуть набувати повноваження зі здійснення державного контролю у сфері охорони та використання земель за дотриманням цільового призначення земельних ділянок, щодо самовільного зайняття та забур'янення.

2. Чи можна отримати в оренду чи власність землі історико-культурного призначення?

Землі історико-культурного призначення передаються в оренду з урахуванням режимності використання таких земель, які передбачає Закон № 1423, і без зміни цільового призначення.

3. Якими є повноваження та функції інспектора з контролю за використанням та охороною земель у територіальній громаді після набрання чинності Законом № 1423?

Повноваження інспектора визначаються відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».



Аукціони

Як зараз провести земельні торги? Лише в електронному форматі?

Після підписання Президентом законопроєкту № 2195 і введення його в дію земельні торги проводитимуться виключно в електронному форматі.



Кадастр

- 1. Як громаді отримати копії укладених Держгеокадастром договорів оренди на земельні ділянки, що були передані до комунальної власності?**

Громада може надіслати запит до територіального управління Держгеокадастру.

- 2. Коли в кадастрі можна буде побачити відомості про всі земельні ділянки, зареєстровані до 1 січня 2013 року, і де брати інформацію про їхню приналежність?**

Законом України № 340 (про протидію рейдерству) Кабінету Міністрів доручено до 1 січня 2022 року забезпечити складання електронних документів, що містять відомості про результат робіт із землеустрою, за якими здійснювалося формування земельних ділянок, та правовстановлюючих документів на земельні ділянки, речові права на які (документи, що посвідчують права на них) зареєстровано до 1 січня 2013 року, але відомості про які відсутні в Державному земельному кадастрі, а також здійснення державної реєстрації таких ділянок. У разі відсутності такої документації або якщо вона не містить потрібної інформації, необхідно провести відповідні роботи із землеустрою.

- 3. Як розв'язати проблеми накладання земельних ділянок?**

Закон України про Державний земельний кадастр та порядок його ведення визначає порядок виправлення помилок у відомостях. Зокрема, це стосується проблеми накладання земельних ділянок. Якщо помилку можна виправити без змін метричних характеристик земельної ділянки, таке виправлення може здійснюватися кадастровим реєстратором без розробки документації із землеустрою. В інших випадках виправлення здійснюється з розробкою відповідної документації.

Правове поле

Законодавство

Оподаткування

1. Куди звертатися за виявлення порушень у використанні земель?

Потрібно звернутися до ради територіальної громади, до державного інспектора з використання та охорони земель, інспектора громади з використання та охорони земель або до Державної екологічної інспекції України.

2. У який спосіб і коли встановлюватимуться адміністративні межі громад?

Відповідно до Закону № 1423 межі громад встановлюються за домовленістю між суміжними громадами за землепорядною документацією. Громади самі затверджують ці межі.

3. 2 лютого 2021 року Верховною Радою України ухвалено Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)» (законопроект № 0850). Цей закон набрав чинності?

Ні, закон очікує підписання Головою Верховної Ради України та передачі на підпис Президенту України.

4. Щороку ми сплачуємо податок із доходів фізичних осіб, військовий збір і земельний податок. Скільки платитимемо після 1 липня 2021 року?

Розміри й види податків та зборів не зазнавали змін.

5. Як я зрозумів, із нового законодавства будуть вилучені норми про постійне користування. Чи не підвищить це ризик рейдерських захоплень?

Чинне земельне законодавство не передбачає жодних змін у цій частині, тож жодних додаткових ризиків не виникає.

6. Чи продовжується право постійного користування землею за умови продажу частини будівель, розташованих на цій земельній ділянці?

Продовжується пропорційно до частини будівлі, яка залишилась у власності.

Оренда

Чи можна розірвати договір оренди землі в судовому порядку через несплату орендної плати, якщо на цій земельній ділянці розташоване нерухоме майно — власність боржника?

Розірвати договір у разі систематичної несплати орендної плати можна, але нерухоме майно боржника все одно залишиться на земельній ділянці. Можна звернутися до суду з метою примусового стягнення заборгованості з орендної плати. Далі в разі невиконання відповідного судового рішення задоволення вимог може відбуватися шляхом продажу майна, що є власністю боржника.

