

Щодо нових змін в земельному законодавстві

27 травня 2021 року, набрали чинності переважна більшість норм Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ. Вказаним законом вносяться, зміни до значної кількості законодавчих актів України, зокрема до шести кодексів України та 24 законів України.

Розглянемо лише основні новели закону № 1423:

Повноваження з розпорядження землями на території громад:

Сільським, селищним, міським радам, тобто базовому рівню місцевого самоврядування, передано повноваження з розпорядження всіма землями державної власності, розташованими за межами населених пунктів у межах відповідних територіальних громад, крім земель, які залишаються у державній власності – це землі, які використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування, землі оборони, лісгосподарського призначення, ПЗФ та інших, передбачених пунктом 24 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України.

Земельні ділянки, які відповідно до зазначеного закону вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст та які були зареєстровані у Державному реєстрі речових прав, переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, але органи виконавчої влади, що здійснювали розпорядження такими земельними ділянками, вже не мають права здійснювати розпорядження ними. Інші земельні ділянки та землі, які залишилися не сформовані та не внесені до Державного земельного кадастру, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим законом.

Слід замітити, що перехід земельних ділянок із державної власності у комунальну власність згідно з вимогами цього закону, не є підставою для припинення права оренди та інших речових прав, похідних від права власності на такі земельні ділянки. Внесення змін до договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту із зазначенням нового органу, що здійснює розпорядження такою земельною ділянкою, не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору.

Важливим в прийнятому законі також є те, що всі надані до набрання чинності цим законом рішення органів виконавчої влади про надання дозволів на розроблення документації із землеустрою щодо земельних ділянок державної власності, які відповідно до цього пункту переходять у комунальну власність, є чинними. Рішення про затвердження такої документації, що не була затверджена на день набрання чинності цим законом, приймають сільські, селищні, міські ради.

Щодо безоплатної приватизації земельних ділянок

Зазначеним законом внесені зміни в порядок безоплатної приватизації земельних ділянок відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України, а саме: Так, громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки на якій розташовано житловий будинок, господарські будівлі та споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до органу місцевого самоврядування і до клопотання додає вже розроблену технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості),

що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення. Орган місцевого самоврядування в місячний термін з дня отримання документації із землеустрою приймає рішення про її затвердження та передачу земельної ділянки у власність або вмотивоване рішення про відмову. Один з моментів відмови може бути те, що відповідно до рішення про надання земельної ділянки, наприклад, було надано для будівництва житлового будинку земельну ділянку площею 0,06 га, а при розробленні документації із землеустрою земельна ділянка стала вже 0,2500 га без наявності будь-яких документів, що підтверджують збільшення площі земельної ділянки.

З 26.08.2021 р. набуває чинності норма закону (ст. 118 та 123 ЗКУ), яка передбачає у разі надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом місцевого самоврядування, протягом 10 днів з дня прийняття рішення або з дня повідомлення особою, зацікавленою в одержанні безоплатно земельної ділянки із земель комунальної власності про замовлення проекту землеустрою (у разі ненадання органом місцевого самоврядування дозволу або відповіді протягом 1 місяця), органи місцевого самоврядування зобов'язані відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, дату та номер рішення про надання дозволу, а також майбутнє цільове призначення. Зазначена інформація оприлюднюється безоплатно на офіційному сайті Держгеокадастру.

Нарешті законом чітко встановлено норму надання в оренду земельної ділянки для городництва – не може перевищувати 0,6000 га; встановлено що набуття громадянами права власності на земельну ділянку за давністю користування в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок встановленим ст. 118 ЗКУ.

Щодо продажу прав на земельних торгах

Законом уточнено організаторів торгів: у разі продажу земельної ділянки комунальної власності – орган місцевого самоврядування; у разі продажу емфітевізису, суперфіцію – особа, якій належить право емфітевізису чи суперфіцію; у разі укладення на аукціоні договору оренди земельної ділянки – особа, яка відповідно до закону може виступати її орендодавцем; у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню – державний виконавець.

Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, право оренди, емфітевізису якої виставляється на земельні торги не може перевищувати 20,0000 га.

Порядок вилучення земельних ділянок із постійного користування

Вилучення земельних ділянок, наданих в постійне користування із земель комунальної власності, для суспільних потреб здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а в разі незгоди землекористувачів – у судовому порядку. Справжність підпису на документі, що підтверджує згоду землекористувача на вилучення засвідчується нотаріально.

Земельні спори

Внесені зміни в ст. 158 Земельного кодексу де зазначено, що органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства. У разі не згоди з рішенням органу місцевого самоврядування спір вирішується судом.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності та користуванні громадян і юросіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів, областей.

Крім того, ст. 159 ЗКУ уточнено порядок розгляду земельного спору органами місцевого самоврядування. Так, земельний спор розглядається на підставі заяви однієї із сторін у тижневий строк з дня подання заяви, за участю зацікавлених осіб, які повинні бути завчасно повідомлені. У разі відсутності однієї із сторін і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може бути лише з поважних причин. Відсутність іншої сторони без поважних причин не зупиняє розгляд земельного спору. У рішенні органу місцевого самоврядування визначається порядок його виконання. Рішення передається сторонам спору у триденний строк з дня його прийняття. Рішення вступає в силу з моменту його прийняття, оскарження рішення органу місцевого самоврядування у суді призупиняє його виконання. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, що його прийняв.

Контроль за використанням та охороною земель

З 26.05.2022 р. набирає чинності норма закону, викладена у ст. 188,190 ЗКУ де надаються повноваження щодо ведення державного контролю за використанням та охороною земель також органам місцевого самоврядування. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад набувають повноважень із здійснення державного контролю у разі прийняття відповідного рішення про здійснення такого контролю. Також передбачено ведення громадського контролю за використанням та охороною земель, такий контроль здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положень, затверджених відповідною радою.

Щодо зміни цільового призначення земельної ділянки

Законом удосконалено норми щодо зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності. Так, зміна цільового призначення земельних ділянок, що не належать до державної чи комунальної власності, здійснюється сільською, селищною, міською радою. Проект землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки (крім земель комунальної власності) розробляється власником земельної ділянки без надання дозволу на його розроблення.

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки несільськогосподарського призначення з віднесенням такої земельної ділянки до земель сільськогосподарського призначення, власником якої є особа, яка не може набувати право на землі сільськогосподарського призначення, така земельна ділянка протягом одного року з дня внесення до Державного земельного кадастру відомостей про змінене цільове призначення підлягає відчуженню.

Крім того, спрощено багато земельних процедур, зокрема:

Скасовано державну експертизу землевпорядної документації, а сам Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» визнається таким, що втратив чинність.

Скасовано погодження більшості видів документації із землеустрою територіальними органами Держгеокадастру та іншими органами, зазначеними у ст. 186 та 186-1 ЗКУ, але в певних випадках (ПЗФ, об'єкти культурної спадщини тощо) погодження відповідних органів все ж залишаються.

Скасовано спеціальний дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки. Так, власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою. Водночас переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) у межах однієї і тієї самої земельної ділянки, призначеної для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів, здійснюється без розробки робочого проекту землеустрою.

Визнано, що розроблення агрохімічного паспорта не є обов'язковим під час передачі земельної ділянки у власність та користування.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 р. № 637, яка набуває чинності разом із ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земельних ділянок с/г призначення», затверджено Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам статті 130 Земельного кодексу України, який був необхідний до запуску ринку земель.

Цей порядок визначає послідовність дій нотаріуса щодо перевірки фізичної особи/юридичної особи - набувача права власності на земельну ділянку, з метою посвідчення ним правочину про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Така перевірка включатиме, зокрема: встановлення особи набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення; встановлення кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи; перевірку застосування спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України «Про санкції»; перевірку віднесення набувача до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності, сформованого у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України; визначення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності набувача.

За результатами проведеної перевірки, нотаріус складатиме протокол, в якому буде зазначено інформацію про відповідність або невідповідність набувача права власності на земельну ділянку вимогам Земельного кодексу України. Проведення перевірки здійснюватиметься з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

І на останок, у зв'язку із чисельними зверненнями громадян до Старобільської РДА з питання переоформлення сертифікатів на земельну частку (пай), хочу довести до присутніх діючі норми ст. 2 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Так, відповідно до ст. 2 зазначеного закону України: Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є: свідоцтво про право на спадщину; посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай); рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Для виділення в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю) потрібно:

- подати до відповідної сільської, селищної, міської ради заяву про виділення йому земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та документ, що посвідчує право на земельну частку (пай);
- отримати рішення відповідної сільської, селищної, міської ради щодо виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) та дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі;
- розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі (ДЗК) з присвоєнням їй кадастрового номеру, і отримати витяг про земельну ділянку з Державного земельного кадастру;
- звернутися до сільської, селищної, міської ради із заявою про затвердження документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для оформлення земельної ділянки у власність;
- з метою державної реєстрації прав власності на земельну ділянку звернутися до суб'єкта державної реєстрації прав та отримати на руки Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Відповідно до ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», з 01.01.2019 р. усі повноваження щодо розпорядження землями колективної власності передані органам місцевого самоврядування і районна державна адміністрація не має повноважень вносити будь-які зміни, приймати розпорядження та розпоряджатися зазначеними землями.

Заступник начальника відділу
соціально-економічного розвитку
території Старобільської РДА

Ірина ХАЛЯВКІНА