



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

«Передача земель сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності територіальних громад»

Нежевело Валентина Вікторівна

Адвокат,

Старший партнер Адвокатського об'єднання

«ЮРРАЙТ»,

*Старший викладач кафедри приватного та
соціального права юридичного факультету СНАУ*



Дайджест змін в законодавстві в сфері земельних правовідносин за 2020-2021 роки:

- ▶ З 31.12.2019 р. - діє постанова Кабінету Міністрів України від 4 грудня 2019 року №1140 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру»
- ▶ З 01.01.2020 р. - набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 22 травня 2019 р. № 565 «Про затвердження Порядку надання сімейним фермерським господарствам додаткової фінансової підтримки через механізм доплати на користь застрахованих осіб – членів/голови сімейного фермерського господарства єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування»

- ▶ 16.01.2020 р. - набув чинності Закон України від 5 грудня 2019 року №340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»
- ▶ 31.03.2020 р. - Верховна Рада України ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»



- ▶ 13.04.2020 р. - Верховна рада України прийняла Закон №554-IX «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»
- ▶ 01.05.2020 р. - набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2020 р. № 208 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 р. № 580».



- ▶ 10.06.2020 р. - у Мін'юсті зареєстровано наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 7 квітня 2020 №642
- ▶ 10.06.2020 р. - набула чинності постанова Кабінету міністрів України від 3 червня 2020 року № 455 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності в державній реєстрації земельних ділянок».



- ▶ 17.06.2020 р. - Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель».
- ▶ 09.09.2020 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову №800 «Про внесення змін до 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»

- ▶ 06.10.2020 р. - набрав чинності наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 27 липня 2020 р. № 1405 «Про внесення змін до Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою»
- ▶ 09.10.2020 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову №948 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації документації із землеустрою, внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких актів Кабінету Міністрів України»

- ▶ 15.10.2020 р. - Президент України видав Указ №449/2020 «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин», який набрав чинності 17 жовтня
- ▶ 11.11.2020 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову №1104 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. №483 і від 14 січня 2015 р. №15»

- ▶ 16.11.2020 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 1118 «Питання функціонування територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру»
- ▶ 16.11.2020 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову №1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин».



- ▶ 17.11.2020 р. - Держгеокадастр видав наказ №485 «Деякі питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності».
- ▶ 25.11.2020 р. - Кабінет Міністрів України видав постанову №1155 «Про затвердження Порядку проведення звірки відповідності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, речові права та їх обтяження на які зареєстровано, із відомостями Державного земельного кадастру щодо наявності державної реєстрації таких земельних ділянок».



- ▶ 05.01.2021 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову №6 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 і від 7 лютого 2018 р. № 105».
- ▶ 02.02.2021 р. - Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» (проект № 0850).



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

- ▶ **17.02.2021 - прийнята постанова КМУ «Деякі питання діяльності центральних органів виконавчої влади» від 17.02.2021 № 124**



Істотні умови договору оренди земельних ділянок.

Загальні засади та особливості укладення/переукладення договорів оренди землі.

- ▶ порядок укладення договору оренди земельних ділянок;

Згідно ст.641 ЦК пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття.

Ст. 16 ЗУ «Про оренду» - здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

істотні умови договору оренди землі, які є необхідними для застосування в договірних орендних правовідносинах

- ▶ Згідно ст.630 ЦК договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договорів певного виду, оприлюднених у встановленому порядку. Якщо у договорі не міститься посилання на типові умови, такі типові умови можуть застосовуватись як звичай ділового обороту, якщо вони відповідають вимогам [ст.7](#) цього Кодексу.
- ▶ Відповідно до ст. 638 ЦК України договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору, в тому числі тих що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду.
- ▶ Відповідно до ч.4 ст.213 ЦК якщо за правилами, встановленими частиною третьою цієї статті, немає можливості визначити справжню волю особи, яка вчинила правочин, до уваги беруться мета правочину, зміст попередніх переговорів, усталена практика відносин між сторонами, звичаї ділового обороту, подальша поведінка сторін, текст типового договору та інші обставини, що мають істотне значення.
- ▶ У разі тлумачення умов договору можуть враховуватися також типові умови (типові договори), навіть якщо в договорі немає посилання на ці умови (ст.637 ЦК).



- реєстрація права оренди земельних ділянок.

За вимогами чинного законодавства, право оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації. Так, право оренди земельної ділянки виникає лише з моменту державної реєстрації цього права, що оформлюється відповідно до Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст.ст.125, 126 ЗК).



Відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки залежить від розміру шкоди, завданої цим правопорушенням.

- ▶ Постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 затверджено Методику 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.
- ▶ 09.09.2020 р. - Кабінет Міністрів України прийняв постанову №800 «Про внесення змін до 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».



Постановою, зокрема, передбачено збільшення розмірів:

- сум середньорічного доходу від використання земель за цільовим призначенням;
- середньорічного додаткового доходу, отриманого внаслідок фактичного використання земельних ділянок не за цільовим призначенням;
- нормативних втрат від знищення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, які використовуються при розрахунку розміру шкоди спричиненої внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу.

Реалізація постанови передбачає збільшення розмірів штрафів за порушення земельного законодавства при використанні земель (які не переглядалися з 2007 року) у 4-5 разів, що сприятиме зменшенню кількості правопорушень у сфері охорони та використання земель та збільшенню обсягів надходжень до державного та місцевих бюджетів за відповідними кодами бюджетної класифікації та від сплати платежів за землю.



Зміна, припинення та поновлення договору оренди земельних ділянок:

порядок внесення змін до договору оренди земельної ділянки;

► Розділ V - ЗУ «Про оренду землі»

ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 30. Зміна умов договору оренди землі

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.



припинення договірних орендних правовідносин (покрокові дії):

Розділ V - ЗУ «Про оренду землі» ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 31. Припинення договору оренди землі

Стаття 32. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання

Стаття 32¹. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб

Важливим є прописання покрокових дій щодо припинення права землекористування в договорі

Стаття 34. Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.



поновлення договору оренди земельних ділянок:

**Розділ V - ЗУ «Про оренду землі»
ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

Стаття 33. Поновлення договору оренди землі



Особливості передачі земель сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності територіальних громад

- ▶ 15.10.2020 р. - Президент України видав *Указ №449/2020 «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин»*, який набрав чинності 17 жовтня.
- ▶ Указ ухвалено «з метою забезпечення подальшого здійснення реформ у сфері земельних відносин, створення умов для реалізації прав громадян України і територіальних громад у цій сфері».
- ▶ Документом постановлено Кабінету Міністрів активізувати діяльність із передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність, опрацювати питання стимулювання оформлення територіальними громадами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, передані з державної власності.
- ▶ Уряду також доручено вжити в установленому порядку заходів щодо врегулювання питання забезпечення набуття гарантованого права громадян на землю під час передачі у комунальну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, щодо яких громадянам надано дозволи на розробку документації із землеустрою.
- ▶ Крім того, Кабмін має забезпечити супроводження законопроектів щодо фінансової підтримки фермерських господарств, удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, встановлення прозорого процесу проведення електронних земельних аукціонів, а також вжити в установленому порядку заходів щодо прискорення створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних України.



- ▶ 16.11.2020 р. - *Кабінет Міністрів України прийняв постанову №1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин».*
- ▶ Уряд доручив Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру забезпечити:
 - ▶ 1) прискорення проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності;
 - ▶ 2) передачу з 17 листопада 2020 р. земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність відповідно до ст. 117 Земельного кодексу України;
 - ▶ 3) передачу у комунальну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, включених до переліків земельних ділянок, права на які виставляються на земельні торги, після оприлюднення результатів земельних торгів та укладення договорів оренди (емфітевзису) таких земельних ділянок відповідно до ст. 117 Земельного кодексу України;
 - ▶ 4) передачу у комунальну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, щодо яких надано дозволи на розроблення документації із землеустрою, у разі, коли до 15 грудня 2020 р. документацію із землеустрою не подано на затвердження до територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру відповідно до ст. 117 Земельного кодексу України;
 - ▶ 5) у разі відмови органів місцевого самоврядування від підписання акта приймання-передачі земельних ділянок, зазначених у підпункті 1 цього пункту, вжиття заходів до включення відповідних земельних ділянок до переліку земельних ділянок, права на які виставляються на земельні торги з урахуванням вимог Земельного кодексу України.



Також, Міністерству розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства доручено:

- ▶ 1) забезпечити супроводження законопроектів щодо фінансової підтримки фермерських господарств, удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, встановлення прозорості процедури проведення електронних земельних аукціонів;
- ▶ 2) вжиття заходів до прискорення створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних у встановленому порядку.
- ▶ Також органам місцевого самоврядування рекомендовано зареєструвати право комунальної власності на отримані земельні ділянки сільськогосподарського призначення у порядку, встановленому законом.



- ▶ 17.11.2020 р. - Держгеокадастр видав наказ №485 «Деякі питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності».
- ▶ Цим документом керівників головних управлінь Держгеокадастру в областях зобов'язано передати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність відповідно до статті 117 Земельного кодексу України з 17 листопада 2020 року.
- ▶ Громадян, які подавали документи раніше та вже отримали накази про надання дозволу на розробку документації із землеустрою, Держгеокадастр запевнив, що прийматиме землевпорядну документацію на затвердження до 15 грудня 2020 року. Після цієї дати ці земельні ділянки теж будуть передані територіальним громадам, і затвердження документації відбуватиметься вже органами місцевого самоврядування.
- ▶ Земельні ділянки державної власності, право оренди на які виставляється на аукціон, будуть передані ОТГ після завершення аукціонів, тобто відразу після оприлюднення результатів торгів та укладання договорів із переможцями.



Дякую за увагу!

Нежевело Валентина Вікторівна

Авukat,
Старший партнер Адвокатського об'єднання «ЮРРАЙТ»,
Старший викладач кафедри приватного та соціального права
юридичного факультету СНАУ

т.066-47-45-602
legalstep@ukr.net