



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**УКРАЇНА**



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ



Земля та майно

## Галузевий е-дайджест проекту «Розробка курсу на зміцнення місцевого самоврядування в Україні» (ПУЛЬС)

Червень 2016



Новини

Всеукраїнська асоціація органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» та Всеукраїнська асоціація сільських та селищних рад на початку червня **звернулися до Голови Верховної Ради України з проханням про прискорення розгляду та прийняття проекту Закону України «Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель»** (реєстр. № 4355 від 31.03.2016 року) з такими ключовими позиціями:



землі державної власності за межами населених пунктів передаються у власність територіальних громад, які об'єдналися відповідно до закону;

сільські, селищні, міські ради розпоряджаються землями державної власності за межами населених пунктів (крім земель оборони, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення на об'єктах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення та інших земель, які мають важливе значення для держави);

виконавчим органам сільських, селищних, міських рад делегуються повноваження державного контролю за використанням та охороною земель (у частині контролю за виконанням вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам; використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів) у разі прийняття відповідною радою такого рішення;

законодавчо закріплюється поняття «територія територіальної громади», а органи місцевого самоврядування отримують повноваження розробляти в таких межах детальні плани територій та документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж територіальних громад.

**Стратегія сектору ««Земля, комунальне майно»**, яку розробила Асоціація міст України, була презентована 23 червня на Дні стратегій в рамках 12 Українського муніципального форуму. У стратегії описано проблеми сектору, такі, як складна система органів, що приймають рішення про надання земельних ділянок фізичним та юридичним особам, розподіл державної власності не на користь муніципалітетів, наявність інституту безкоштовної приватизації зе-



мельних ділянок та комунального майна, відсутність повної інформації про земельні ділянки в Державному земельному кадастрі, відсутність системи обліку об'єктів нерухомості, що раніше проводилися бюро технічної інвентаризації, складні процедури оформлення прав на земельні ділянки, невідповідність використання земельних ділянок містобудівній документації, відсутність контрольних функцій у муніципалітетів за використанням комунального майна; окреслено коротко- та середньострокові стратегічні цілі.

В електронному вигляді презентацію Стратегії можна знайти тут:

<http://auc.org.ua/sites/default/files/2.zemlya.pptx>

**Антимонопольний комітет України звернувся до Асоціації міст України** з проханням надати пропозиції до рекомендацій Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (№ 17-рк від 01 грудня 2015 року). Рекомендації стосуються проблем на ринку робіт з технічної інвентаризації, **які виникли через законодавчі зміни у сфері технічної інвентаризації** протягом 2012 року.



Серед проблемних питань зазначаються:

1. Неузгодженість у чинних нормативно-правових актах питання визначення вартості та термінів виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
2. Існування практики формування декількох інвентаризаційних справ, а також відсутність встановленого нормативно-правовими актами обов'язкового для учасників ринку робіт з технічної інвентаризації порядку щодо ведення та збереження архіву інвентаризаційних справ, а також доступу та обміну інформацією між виконавцями робіт з технічної інвентаризації та органами державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна.
3. Відсутність єдиного підходу до визначення переліку робіт та порядку розрахунку вартості інформаційних довідок суб'єктами господарювання, що здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.
4. Відсутність реєстру учасників ринку робіт з технічної інвентаризації та належного контролю за виконанням робіт з технічної інвентаризації.



## Законодавство

### Прийнято:

08 червня набув чинності Закон України «**Про внесення змін до Закону України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» щодо безперешкодної діяльності органів місцевого самоврядування**» від 17.05.2016 № 1365-VIII. Законом **звільняють суб'єктів господарювання від плати за користування земельними ділянками державної та комунальної власності в населених пунктах згідно з переліками населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, які затверджуються Кабінетом Міністрів України**. Також Законом скасовується суб'єктам господарювання орендна плата за користування державним та комунальним майном, розташованим в таких населених пунктах.

Відповідно до попередньої редакції Закону України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» суб'єкти господарювання звільнялися від сплати за користування земельними ділянками державної та комунальної власності та орендної плати за користування державним та комунальним майном на всій території проведення антитерористичної операції (більшість території Донецької та Луганської областей підконтрольних Україні) Такі норми блокували наповнення місцевих бюджетів органів місцевого самоврядування Донецької та Луганської областей, обраних на чергових місцевих виборах 25 жовтня 2015 року у відповідності до Закону України «Про місцеві вибори» від 14 липня 2015 року № 595-VIII.

Прийняті зміни забезпечать наповнення місцевих бюджетів від сплати місцевих податків та орендної плати за використання комунального майна.



### ? Які особливості порядку проведення земельних торгів?

**!** 18 лютого Верховна Рада прийняла **Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів»** 1012-VIII від 18.02.2016.

Прийнятим Законом України **виключено з переліку ділянок державної та комунальної власності або прав на них, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах):**

- надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, вищим навчальним закладам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків;
- створення озеленених територій загального користування;
- надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;
- розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю ( правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала;
- використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності;
- надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.
- надання земельних ділянок для ведення фермерського господарства або особистого селянського господарства, а також садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів.

Водночас, **залишилася в чинній редакції частина третя статті 134 Земельного кодексу**, відповідно до якої земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу, тобто у випадках безоплатної приватизації земельних ділянок.

Таким чином, після прийняття цих змін земельні ділянки для особистого селянського господарства, садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів **можуть передаватися без проведення земельних торгів у випадках передачі таких земельних ділянок у порядку безоплатної передачі у приватну власність**. Водночас у разі надання громадянам таких земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду можливе лише після дотримання процедур проведення земельних торгів. При цьому, «Прикінцевими положеннями» цього Закону встановлено, що фізичні та юридичні особи, які до дня набрання чинності цим Законом одержали в установленому порядку дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для передачі у власність або користування земельних ділянок державної та комунальної власності, **мають право на отримання таких земельних ділянок без проведення земельних торгів у випадках, визначених положеннями частини другої статті 134 Земельного кодексу України, що виключаються цим Законом**.

Крім цього, прийнятий Закон дозволяє витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, **відшкодувати йому переможцем земельних торгів** (частина п'ятої статті 135 Земельного кодексу).

Варто також звернути увагу на виключення норм у частині шостій статті 136 Земельного кодексу щодо необхідності здійснення закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, у порядку визначеному центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. Вказані зміни дерегулюють процедури закупівель таких послуг.