



Аналіз ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року №1423-IX

Андрій Попов, професор, д.е.н,
професор кафедри управління земельними ресурсами та кадастру



Розпорядження землями за межами населених пунктів

землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад

За виключенням земель які, наприклад, використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування, землі оборони, більшість земель лісгосподарського призначення, більшість земель природно-заповідного фонду та інших.

Водночас запроваджується обмежувальна норма під час прийняття радами рішень у випадках **безоплатної передачі земель** комунальної власності у приватну, а саме: рішення ради щодо безоплатної передачі земельної ділянки комунальної власності у приватну власність (крім земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян та випадків передачі земельної ділянки власнику розташованої на ній жилого будинку, іншої будівлі, споруди) приймається не менш як **двома третинами голосів депутатів** від загального складу ради.

Для **набувачів прав на землю залишено право на завершення процедури приватизації** або оформлення права користування земельними ділянками, якщо процедура була розпочата на підставі дозволів на розроблення документації із землеустрою, отриманих до набрання чинності ЗУ №1423-ІХ.

Надані рішеннями органів виконавчої влади **дозволи на розроблення документації** із землеустрою щодо земельних ділянок державної власності, які переходять у комунальну власність, є **чинними**. Рішення про затвердження такої документації, що **не була затверджена** на день набрання чинності ЗУ №1423, **приймають сільські, селищні, міські ради**.

Перехід земельних ділянок із державної власності у комунальну власність, **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.



Державний контроль за використанням і охороною земель

надано виконавчим органам сільських, селищних
та міських рад

*(це положення набирають чинності через один
рік з дня опублікування Закону)*

- 
- За такої умови за Держгеокадастром та його територіальними органами також залишаються повноваження з організації та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.
 - Згідно із ЗУ № 1423 державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державний контроль за використанням та охороною земель також здійснюють **виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.**

Дерегуляція та спрощення земельних процедур



**Скасована
державна
експертиза
землевпорядної
документації**



**Скасовано
погодження
більшості видів
документації із
землеустрою
територіальними
органами
Держгеокадастру
та іншими
органами,
зазначеними у ст.
186 та 186-1 ЗКУ**



**Скасовано
спеціальний
дозвіл на зняття та
перенесення
ґрунтового
покриву земельної
ділянки**

зняття та перенесення
ґрунтового покриву
земельних
ділянок здійснюється на
підставі розробленого
робочого проекту
землеустрою



**Удосконалюються
норми щодо зміни
цільового
призначення
земельних ділянок
приватної
власності**

зміна цільового
призначення земельних
ділянок, що не належать до
державної чи комунальної
власності, здійснюється
сільською, селищною,
міською радою.



**Розроблення
агрохімічного
паспорта не є
обов'язковим під
час передачі
земельної ділянки у
власність та
користування.**

Дерегуляція та спрощення земельних процедур



Межевими знаками можуть бути природні чи штучні споруди і рубежі.

Межові знаки на водних об'єктах не встановлюються.

Межові знаки можуть не встановлюватися якщо межі земельних ділянок у природі (на місцевості) збігаються з природними чи штучними лінійними спорудами, рубежами.



Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя



Земельні ділянки с.-г. призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни

шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом звернення стягнення на них



Площа земельної ділянки с.-г. призначення державної або комунальної власності, право оренди, емфітевзису якої виставляється на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів



Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проєкту, робочого проєкту або технічної документації.

Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною

Андрій Попов

Порядок безоплатної приватизації



Громадяни не звертаються до ОМС щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою.

у межах норм безоплатної приватизації земельної ділянки, що перебуває у користуванні громадянина

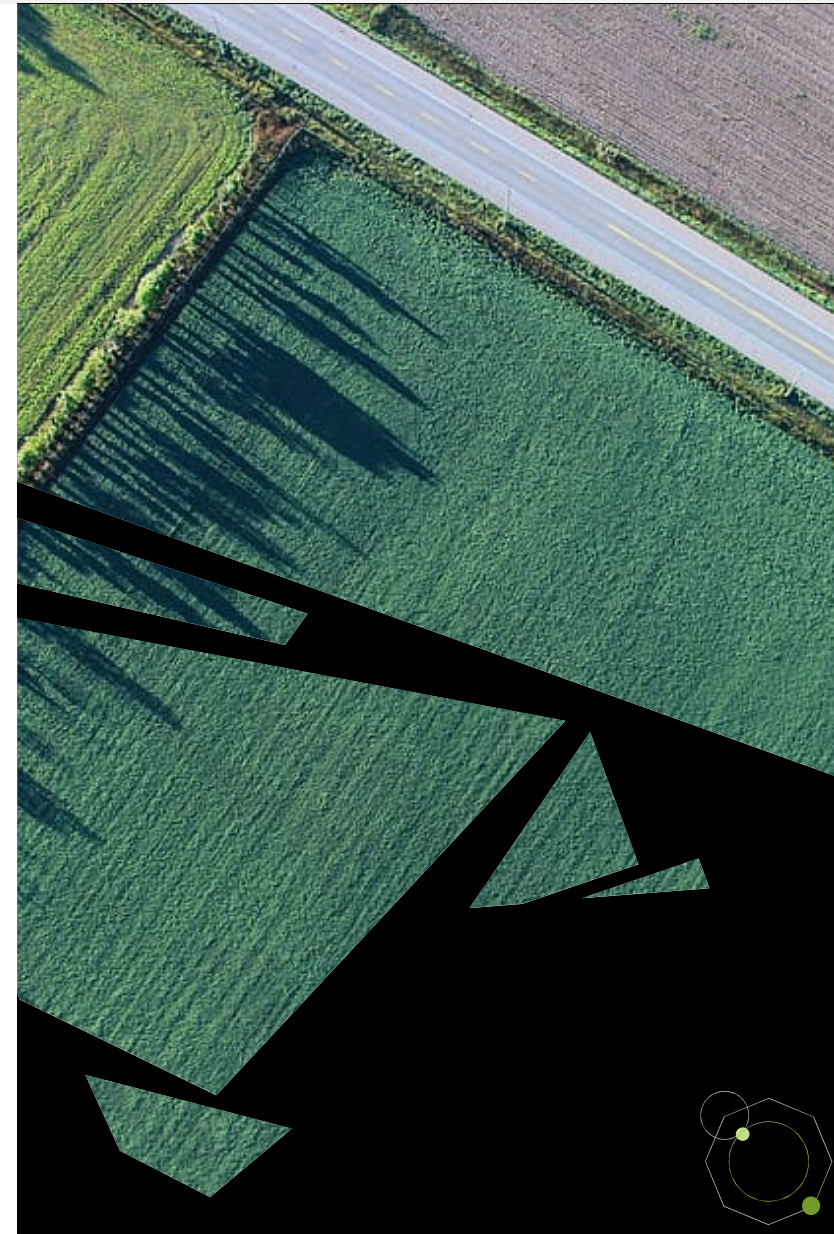



Подається клопотання разом з розробленою відповідно до ЗУ "Про землеустрій" технічна документація із землеустрою щодо **встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)**



Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки більше не потребують погоджень

Вилучення ст.186-1 Земельного Кодексу України





Конфлікт інтересів при складанні документації інженерами-землевпорядниками

Виключена можливість виготовлення документації з землеустрою інженером-землевпорядником для замовника, який є пов'язаною особою, або для власних потреб (ст. 28 ЗУ «Про землеустрій»)

Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо:

об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;

особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;

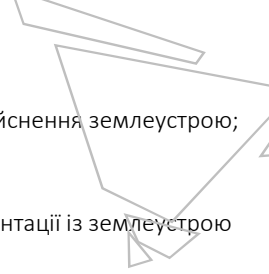
об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;

замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.




Деталізовано вимоги до пояснювальної записки документації із землеустрою

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

- 
- підстава проведення землеустрою;
 - основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
 - використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
 - використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
 - використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
 - використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
 - використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
 - використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопійювання із такої документації;
 - опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
 - опис та обґрунтування проектного рішення;
 - інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
 - інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них;
 - інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
 - виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
 - умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок;
 - інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
 - інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
 - заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень.

Андрій Попов



При погодженні та затвердженні документації із землеустрою забороняється вимагати:



додаткові матеріали та документи

які не включені до складу документації із землеустрою визначених ЗУ «Про землеустрій»



проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт



надання погодження будь-якими іншими органами

виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено ст. 186 ЗУ «Про землеустрій»



Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для городництва, не може перевищувати 0,6 гектара

Оскільки раніше дана норма використовувалася бажаючими уникнути аукціону – тепер, це вже буде малоймовірно.

Кількість земельних ділянок для городництва, що можуть бути надані в користування громадянину, є необмеженою.



Детальний план території в межах та за межами – повноваження громад

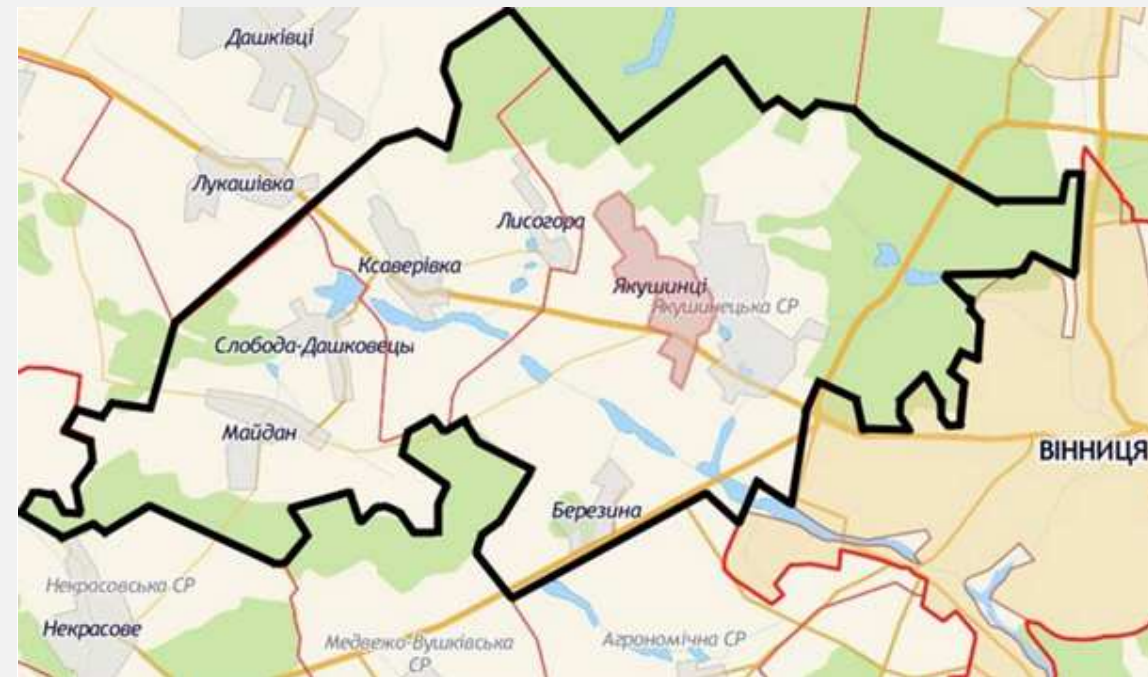
Затвердження детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього здійснюється на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради (ст. 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»)

Провести інвентаризацію земельних ділянок на території громади (встановити власника, орендаря, оподаткування). Сформувати базу даних земельних ділянок та створити відповідну картографічну основу.

Розробити і прийняти планувальну та містобудівну документацію. Визначити функціональне призначення земельних ділянок усієї території територіальної громади, що сприятиме прозорому інвестуванню в громаду. Порядок розроблення комплексних планів просторового розвитку громад визначений ЗУ № 711.

Визначити та встановити межі територіальних громад. Зареєструвати межі в Державному земельному кадастрі.

Вести відповідну землевпорядну та містобудівну документацію відповідно до ЗУ «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».



Проект землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад

Через шість місяців з'явиться новий вид документації із землеустрою

Складання даних проєктів матиме на меті з'ясувати дійсні межі ТГ, вирішити межові спори, внести відомості до ДЗК.

Даний проєкт обов'язково доведеться погоджувати з суміжними громадами, у випадку недосягнення згоди – спір вирішуватиметься в судовому порядку.

Межа території територіальної громади – це умовна лінія на поверхні землі (у тому числі на водному просторі), що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій (ст. 1 ЗУ «Про землеустрій»)

Зміна угідь земельної ділянки

Пункт 4 ст. 21 ЗУ «Про ДЗК» доповнено проектом землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що розробляється з метою зміни їх цільового призначення, робочим проектом землеустрою – відповідно на підставі даних документацій можливо внести зміни до відомостей ДЗК щодо угідь земельної ділянки.

Земельні спори

В ст. 158 ЗКУ розширено повноваження ОМС щодо вирішення земельних спорів в межах територій територіальних громад.

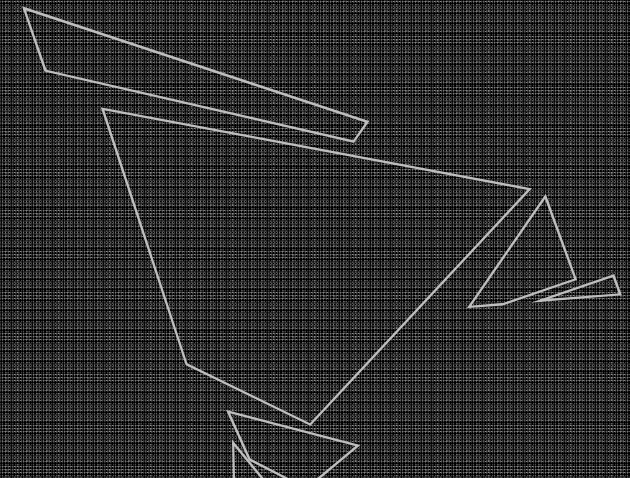
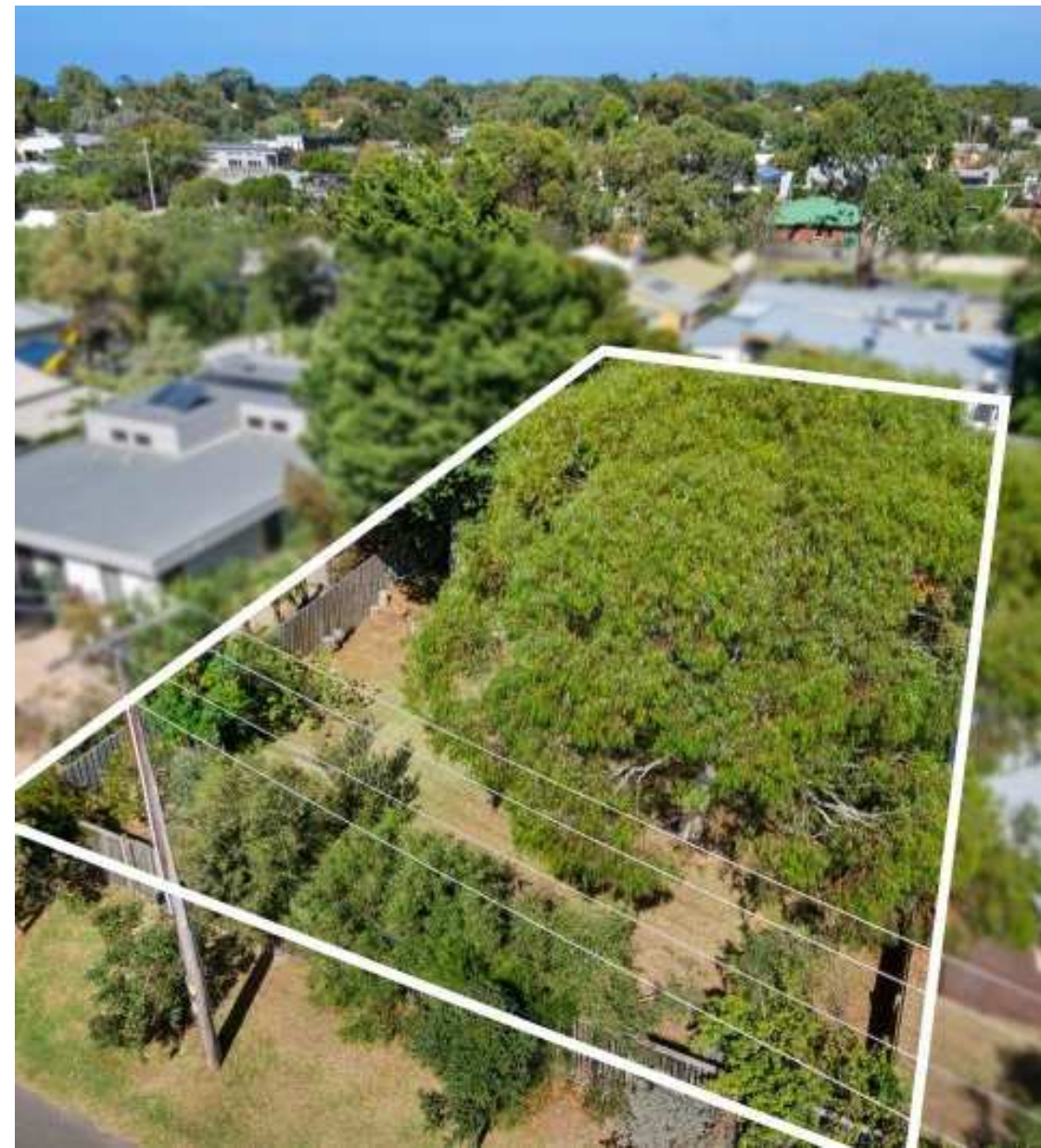
Ст. 17 ЗУ «Про землеустрій» серед повноважень районних рад у сфері землеустрою вилучили координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів.

Землі енергетичної системи

Дозволено розміщення лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури на земельних ділянках усіх категорій земель **без зміни їх цільового призначення**, у тому числі за договорами сервітуту (п. 4 ст. 77 ЗКУ).

Особливо корисним це буде для земельних ділянок сформованих за результатами інвентаризацій державних с.-г. земель, де, інколи, наявні такі об'єкти.

До переліку земельних сервітутів, які можуть вимагати власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи **додане право прокладання та експлуатації** ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (ст. 99 ЗКУ).



Уточняється процедура набуття права на земельну ділянку за давністю користування:

якщо особа використовувала земельну ділянку протягом 15 років, але не має прав на неї, вона може звернутися до органів місцевого самоврядування та приватизувати таку ділянку в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок.

Андрій Попов



Зміна розміру прибережних захисних смуг в межах населених пунктів

Закон України №711, який набуде чинності 24.07.2021 року був доповнений у розділі II «Прикінцеві та перехідні положення» абзацом п'ятим наступного змісту:

до 1 січня 2025 р. **розмір прибережних захисних смуг у межах населених пунктів може змінюватися детальним планом території або проектом землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що узгоджується із затвердженою містобудівною документацією.**

Проект землеустрою у такому разі затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою



ПРОДАЖА

Переважне право купівлі земельної ділянки с.-г. призначення

Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі. Про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

У першу чергу — особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з ДЗК, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

У другу чергу — орендар земельної ділянки.

Зміни, що
відбуватимуться
поступово з
набранням
чинності окремих
пунктів
ЗУ №1423-ІХ



24.07.2021 – Окремі коректування, можливість зміни прибережної захисної смуги за ДПТ в межах НП до 1 січня 2025 р.;

27.08.2021 – Відображення проектних ділянок для безоплатної приватизація на Публічній кадастровій карті, інформаційна взаємодія щодо інформації про ділянки надр, витяг ДЗК зможе містити відомості про надра, обмеження, спецдозволи;

27.01.2022 – Врегулюється порядок зняття та перенесення ґрунтового покриву, діяльність здійснюється за розробленими робочими проектами, з'являється новий вид документації із землеустрою для встановлення та внесення відомостей про межі громади в ДЗК;

27.05.2022 – Повноваження щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель посадовими особами виконавчих органів ОМС, зміни до КУАП, можливість надання відомостей з ДЗК для посадових осіб ОМС, технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини, страхування діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, геодезистів, зникне поняття самоврядного контролю.

Андрій Попов

Дякую за увагу!



Андрій Попов 

+380977813391 

popov_andriy@knau.kharkov.ua 