

Александр КОЗКА, консультант по юридическим вопросам



ПЕРЕДАЧА ГОСЗЕМЕЛЬ В КОММУНАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ: ВОЗМОЖНЫЕ АЛГОРИТМЫ

Переформатирование территориальных громад и местные выборы обусловили ускорение решения вопросов передачи земель сельскохозяйственного назначения в коммунальную собственность. Законодательные механизмы для завершения этого процесса определены. Чтобы помочь органам местного самоуправления разобраться в них и применять на практике, мы подготовили этот материал.

Правовая основа

Прежде всего напомним, что общий порядок передачи земель из государственной в коммунальную собственность определен в ст. 117 Земельного кодекса (далее – ЗК).

Несколько лет назад по распоряжению КМУ от 31.01.18 г. № 60-р «Вопросы передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения государственной собственности в коммунальную собственность объединенных территориальных громад» было поручено Государственной службе по вопросам геодезии, картографии и кадастра (далее – Госгеокадастр) обеспечить, в частности, формирование земельных участков сельхозназначения госсобственности в пределах, определенных перспективным планом формирования территорий громад, путем проведения инвентаризации указанной категории земель для их передачи в дальнейшем в коммунальную собственность соответствующих объединенных территориальных громад (далее – ОТГ).

Толчком к ускорению указанного процесса стал Указ Президента от 15.10.20 г. № 449/2020 «О некоторых мерах по ускорению реформ в сфере земельных отношений», которым предусмотрено продолжение реформ в сфере земельных отношений, создание условий для реализации прав граждан Украины и территориальных громад в этой сфере и определен ряд задач для правительства.

Во исполнение упомянутого Указа было принято постановление КМУ от 16.11.20 г. № 1113 «Некоторые меры по ускорению реформ в сфере земельных отношений», которое определило ряд задач для отдельных министерств и ведомств с целью запуска механизма полноценной передачи из государственной в коммунальную собственность

земель сельхозназначения всем без исключения территориальным громадам.

На сегодня органы местного самоуправления имеют достаточно полномочий и действенных правовых механизмов для надлежащего осуществления мер по передаче земельных участков сельхозназначения в коммунальную собственность.

Механизм передачи

Передача земельных участков государственной собственности в коммунальную осуществляется по решению органов исполнительной власти (далее – ОИВ) или органов местного самоуправления (далее – ОМС), которые осуществляют распоряжение землями согласно полномочиям, определенным ЗК.

Субъектами процедуры передачи земель являются:

- Госгеокадастр согласно ч. 4 ст. 122 ЗК и постановлению КМУ от 14.01.15 г. № 15 «О Государственной службе Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра»;
- городские, поселковые, сельские советы, представляющие территориальные громады, согласно ч. 1 ст. 12 ЗК.

Согласно ст. 117 ЗК в решении ОИВ или ОМС о передаче земельного участка в коммунальную собственность указываются:

- кадастровый номер земельного участка;
- местоположение;
- площадь;
- целевое назначение;

- сведения об обременении вещных прав на земельный участок;
- ограничения относительно его использования.

Факт передачи земельного участка должен закрепляться соответствующим актом приемки-передачи, который составляется на основании решения ОИВ и ОМС о передаче земельного участка в коммунальную собственность.



Основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок тергромады является решение ОИВ и ОМС о передаче такого участка в коммунальную собственность вместе с актом его приемки-передачи.

Инвентаризация земель государственной собственности

Процедура формирования земельных участков осуществляется, в частности, путем инвентаризации земель государственной собственности. Инвентаризация земель проводится с целью установления:

- местоположения объектов землеустройства, их границ и размеров;
- правового статуса;
- земель, которые не используются, используются нерационально или не по целевому назначению;
- деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель;
- количественных и качественных характеристик земель, необходимых для ведения Государственного земельного кадастра (далее – ГЗК), осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель и принятия на их основе соответствующих решений ОИВ и ОМС.

Для проведения инвентаризации разрабатывается специальная техническая документация по землеустройству относительно инвентаризации земель. Требования к такой документации устанавливаются ст. 57 Закона от 22.05.03 г. № 858-IV «О землеустройстве». В случае проведения инвентаризации земель государственной или коммунальной собственности такая документация разрабатывается по заказу землепользователя, соответствующего ОИВ или ОМС. Техдокументация по землеустройству относительно инвентаризации земель согласовывается территориальным органом Госгеокадастра.

Объектами инвентаризации земель могут быть:

- территория территориальной громады;
- отдельная часть территории территориальной громады (земли сельхозназначения, отдельные массивы, урочища и т. п.);
- отдельные земельные участки.

Инвентаризация проводится в пределах территории соответствующей тергромады, землевладений или землепользований и территорий, границы которых определены проектами формирования территории и установления границ сельских, поселковых советов. Так вот, начальными данными для проведения инвентаризации земель являются:

- материалы из Государственного фонда документации по землеустройству;
- сведения из: ГЗК в бумажной и электронной форме, в том числе Поземельной книги; книги записей регистрации государственных актов на право собственности на землю и на право постоянного пользования землей, договоров аренды земли; файлов обмена данными о результатах работ по землеустройству;
- градостроительная документация, утвержденная в установленном законодательством порядке;
- плано-картографические материалы, в том числе ортофотопланы, составленные по результатам выполнения работ в соответствии с Соглашением о займе (проект «Выдача государственных актов на право собственности на землю в сельской местности и развитие системы кадастра») между Украиной и Международным банком реконструкции и развития;
- сведения из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество и их обременений;
- копии документов, удостоверяющих право на земельный участок или подтверждающих уплаты земельного налога;
- материалы, подготовленные по результатам обследования земельных участков относительно их качественного состояния.

Сведения, полученные вследствие инвентаризации земель, подлежат внесению в ГЗК согласно Порядку, утвержденному постановлением КМУ от 17.10.12 г. № 1051.

Согласно Закону от 07.07.11 г. № 3613-V «О Государственном земельном кадастре» на основании технической документации по землеустройству относительно инвентаризации земель в ГЗК вносятся сведения:

- о границах земельного участка;
- о целевом назначении земельных участков;
- об угодьях земельного участка.

! Для передачи земли разрабатывается специальная техническая документация по землеустройству по заказу ОИВ или ОМС.

Алгоритм передачи земель

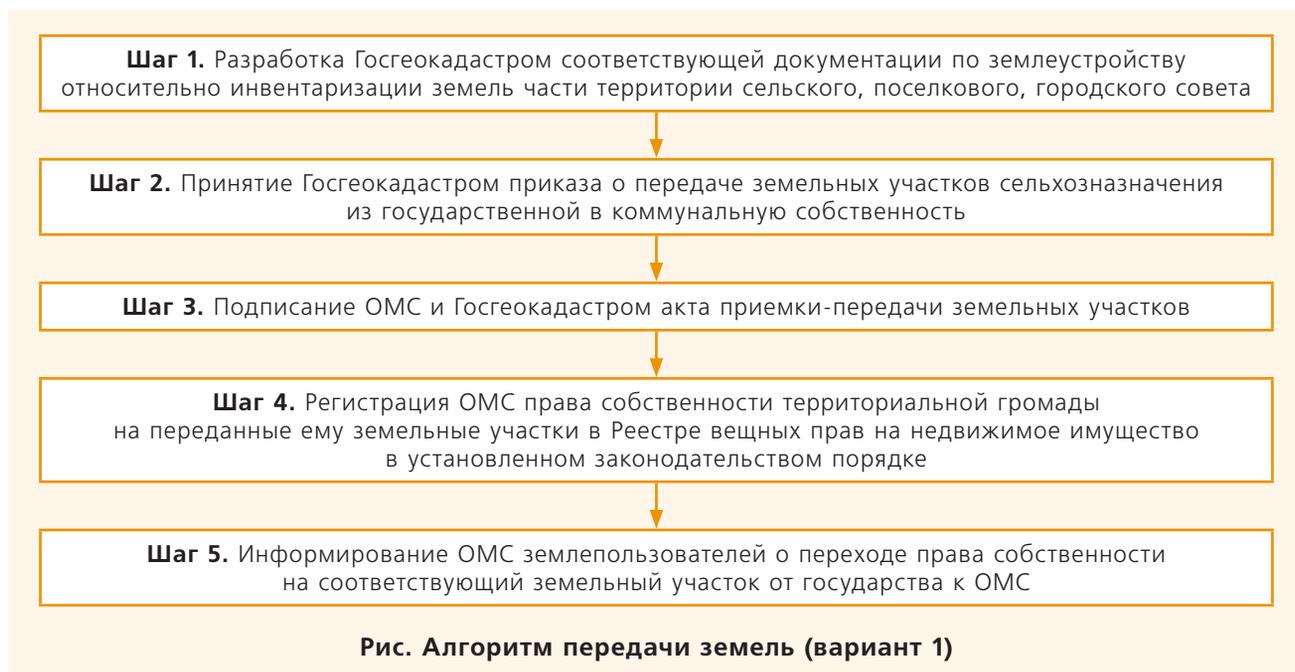
Согласно указанным выше нормативно-правовым актам ОМС в сотрудничестве с территориальными отделениями Госгеокадастра могут осуществлять мероприятия по передаче земельных участков сельхозназначения в коммунальную собственность.

Ассоциацией городов Украины в пределах Проекта USAID «Разработка курса на укрепление местного самоуправления в Украине (ПУЛЬС)» в сотрудничестве с Госгеокадастром разработаны

возможные варианты и алгоритм передачи госземель в коммунальную собственность, которые могут применяться ОМС с учетом их территориальных особенностей, а именно:

- **вариант 1** – передача земель после проведения их инвентаризации в пределах территории всей территориальной громады или административно-территориальной единицы. Такой вариант позволит провести инвентаризацию одновременно всей территории, но является длительным и дорогостоящим;
- **вариант 2** – поэтапная передача путем проведения инвентаризации земель территориальной громады частями. Такой вариант более гибкий и позволит получить земельные участки в коммунальную собственность в краткие сроки.

Рассмотрим каждый из вариантов отдельно.



А теперь рассмотрим второй вариант – поэтапная передача (см. таблицу).

P



НЕ ГАЙТЕ ЧАСУ!

Отримуйте найкорисніші розсилання від «Балансу», ГО «ВБК» та **Uteka** вже зараз!

Надішліть нам електронного листа на **office@balance.ua** з П.І.Б., областю та ЄДРПОУ або телефонуйте **(056) 370-44-25**.

Алгоритм поэтапной передачи земель (вариант 2)

№ п/п	Объекты поэтапной передачи	Алгоритм передачи
1	2	3
1	Сформированные земельные участки, которые зарегистрированы в ГЗК, в частности на которые заключены договоры аренды, арендодателем которых является Госгеокадастр, а также земельные участки, которые были проинвентаризованы ранее	Такие участки могут быть переданы без разработки документации по землеустройству относительно инвентаризации земель по следующему алгоритму: 1. Обращение ОМС в Госгеокадастр с ходатайством о передаче в первую очередь, до проведения инвентаризации, земель сельхозназначения госсобственности в коммунальную, земельных участков, которые уже сформированы и/или зарегистрированы в ГЗК (в частности, это могут быть участки, которые переданы в аренду Госгеокадастром, были ранее проинвентаризованы) 2. Издание Госгеокадастром приказа о передаче земельных участков сельхозназначения из государственной в коммунальную собственность 3. Принятие ОМС решения о приеме таких земель в коммунальную собственность 4. Подписание ОМС и Госгеокадастром акта приемки-передачи земельных участков 5. Регистрация ОМС права собственности тергромады на такие земельные участки в Реестре вещных прав на недвижимое имущество 6. Информирование ОМС землепользователей о переходе права собственности от государства к ОМС
2	Земли сельхозназначения госсобственности, которые не предоставлены в собственность и в пользование	Такие земли могут быть переданы в коммунальную собственность только после формирования их в земельные участки на основании технической документации по землеустройству относительно инвентаризации земель по следующему алгоритму: 1. Определение ОМС приоритетных массивов земель, которые могут быть переданы в коммунальную собственность (земельные участки для выпаса скота, потенциальные земли, которые могут быть отведены для развития территории, привлечения инвесторов и т. п.) 2. Принятие ОМС решения об инициировании передачи земельных участков сельхозназначения государственной собственности в коммунальную. В решении указываются приоритетные массивы как реализация первого этапа передачи земель 3. Принятие Госгеокадастром приказа о передаче земельных участков сельхозназначения из государственной в коммунальную собственность 4. Принятие ОМС решения о принятии таких земель в коммунальную собственность 5. Разработка Госгеокадастром соответствующей документации по землеустройству относительно инвентаризации земель части территории сельского, поселкового, городского совета 6. Подписание ОМС и Госгеокадастром акта приемки-передачи земельных участков 7. Принятие Госгеокадастром приказа о передаче земельных участков сельхозназначения из государственной в коммунальную собственность 8. Принятие ОМС решения о принятии таких земель в коммунальную собственность 9. Подписание ОМС и Госгеокадастром акта приемки-передачи земельных участков 10. Информирование ОМС землепользователей о переходе права собственности от государства к ОМС
3	Земельные участки, которые находятся в пользовании физических и юридических лиц, но не зарегистрированы в ГЗК	Такие участки могут передаваться по алгоритму передачи земель из п. 2. Однако важно, чтобы ОМС совместно с соответствующими территориальными органами Госгеокадастра в полной мере осуществили следующие мероприятия: 1. Провели инвентаризацию документов, которые были выданы до 2013 года, и заверяют право пользования на земельные участки (решения советов о предоставлении земельных участков, договоры аренды, государственные акты на право постоянного пользования и т. п.) 2. Провели инвентаризацию государственных актов на право собственности на земельные участки, которые были выданы до 2013 года. Это нужно сделать, чтобы не допустить наложения участков частной собственности и проинвентаризованные земельные участки, которые ошибочно могут быть отнесены к государственной собственности 3. Установили фактическое расположение таких участков

Итак, мы рассмотрели варианты передачи госземель в коммунальную собственность.

Заметим, что **вариант 2 является для ОМС рекомендуемым** и может быть применен после завершения процедур передачи земель, инициированных Госгеокадастром.

Особенности передачи земель, которые находятся в аренде

Согласно ст. 148¹ ЗК к лицу, которое приобрело право собственности на земельный участок, который находится в пользовании другого лица, с момента перехода права собственности на земельный участок переходят права и обязанности предыдущего собственника земельного участка по действующим договорам аренды, суперфиция, эмпфитевзиса, земельного сервитута относительно такого земельного участка.

Вместе с тем лицо, которое приобрело право собственности на земельный участок, на протяжении одного месяца со дня приобретения права собственности на него обязано уведомить об этом его пользователей с указанием:

- кадастрового номера (при наличии), местоположения и площади земельного участка;

- наименования (для юрлиц), Ф. И. О. (для физлиц) нового собственника;
- места жительства (нахождения) нового собственника, его почтового адреса;
- платежных реквизитов (в случае, если законом или договором предусмотрена плата за пользование земельным участком в денежной форме).

Уведомление присылается пользователю земельного участка заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается ему лично под расписку.

Уведомление о переходе права собственности от государства к территориальной громаде подлежит опубликованию в печатных средствах массовой информации местной сферы распространения с указанием кадастрового номера, местоположения и площади земельного участка. Изменения в договор аренды, суперфиция, эмпфитевзиса, земельного сервитута или залога с указанием нового собственника земельного участка вносятся с согласия сторон.

Уведомление о переходе права собственности от государства к территориальной громаде подлежит опубликованию в печатных средствах массовой информации местной сферы распространения.