

Олександр КОЗКА, консультант із юридичних питань



ПЕРЕДАННЯ ДЕРЖЗЕМЕЛЬ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ: МОЖЛИВІ АЛГОРИТМИ

Переформатування територіальних громад та місцеві вибори зумовили пришвидшення розв'язання питань передавання земель сільськогосподарського призначення в комунальну власність. Законодавчі механізми для завершення цього процесу визначено. Щоб допомогти органам місцевого самоврядування розібратися в них та застосовувати на практиці, ми підготували цей матеріал.

Правове підґрунтя

Передусім нагадаємо, що загальний порядок передавання земель із державної в комунальну власність визначено у ст. 117 Земельного кодексу (далі – ЗК).

Декілька років тому за розпорядженням КМУ від 31.01.18 р. № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність об'єднаних територіальних громад» було доручено Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр) забезпечити, зокрема, формування земельних ділянок сільгосппризначення державності в межах, визначених перспективним планом формування територій громад, шляхом проведення інвентаризації зазначеної категорії земель для їх передавання надалі в комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад (далі – ОТГ).

Поштовхом до пришвидшення зазначеного процесу став Указ Президента від 15.10.20 р. № 449/2020 «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин», яким передбачено продовження реформ у сфері земельних відносин, створення умов для реалізації прав громадян України і територіальних громад у цій сфері та визначено низку завдань для уряду.

На виконання зазначеного Указу було прийнято постанову КМУ від 16.11.20 р. № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин», яка визначила низку завдань для окремих міністерств і відомств із метою запуску механізму повноцінного передавання

з державної в комунальну власність земель сільгосппризначення всім без винятку територіальним громадам.

На сьогодні органи місцевого самоврядування мають достатньо повноважень та дієвих правових механізмів для належного здійснення заходів із передавання земельних ділянок сільгосппризначення в комунальну власність.

Механізм передавання

Передавання земельних ділянок державної власності в комунальну здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади (далі – ОВВ) чи органів місцевого самоврядування (далі – ОМС), які здійснюють розпорядження землями відповідно до повноважень, визначених ЗК.

Суб'єктами процедури передавання земель є:

- Держгеокадастр відповідно до ч. 4 ст. 122 ЗК та постанови КМУ від 14.01.15 р. № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру»;
- міські, селищні, сільські ради, що представляють територіальні громади, відповідно до ч. 1 ст. 12 ЗК.

Відповідно до ст. 117 ЗК у рішенні ОВВ чи ОМС про передавання земельної ділянки в комунальну власність зазначаються:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- місце розташування;
- площа;
- цільове призначення;

- відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку;
- обмеження щодо її використання.

Факт передання земельної ділянки має закріплюватися відповідним актом приймання-передачі, який складається на підставі рішення ОВВ та ОМС про передання земельної ділянки в комунальну власність.



Підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку територіальної громади є рішення ОВВ та ОМС про передання такої ділянки в комунальну власність разом з актом її приймання-передачі.

Інвентаризація земель державної власності

Процедура формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, шляхом інвентаризації земель державної власності. Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення:

- місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж та розмірів;
- правового статусу;
- земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням;
- деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель;
- кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру (далі – ДЗК), здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень ОВВ та ОМС.

Для проведення інвентаризації розробляється спеціальна технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель. Вимоги до такої документації встановлюються ст. 57 Закону від 22.05.03 р. № 858-IV «Про землеустрій». У разі проведення інвентаризації земель державної чи комунальної власності така документація розробляється на замовлення землекористувача, відповідного ОВВ чи ОМС. Техдокументація із землеустрою щодо інвентаризації земель погоджується територіальним органом Держгеокадастру.

Об'єктами інвентаризації земель можуть бути:

- територія територіальної громади;

- окрема частина території територіальної громади (землі сільгосппризначення, окремі масиви, урочища тощо);
- окремі земельні ділянки.

Інвентаризація проводиться в межах території відповідної територіальної громади, землеволодіння або землекористувань і територій, межі яких визначено проєктами формування території та встановлення меж сільських, селищних рад. Тож початковими даними для проведення інвентаризації земель є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з: ДЗК у паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (проєкт «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану.

Відомості, отримані внаслідок інвентаризації земель, підлягають унесенню до ДЗК відповідно до Порядку, затвердженого постановою КМУ від 17.10.12 р. № 1051.

Відповідно до Закону від 07.07.11 р. № 3613-V «Про Державний земельний кадастр» на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель до ДЗК вносяться відомості:

- про межі земельної ділянки;
- про цільове призначення земельних ділянок;
- про угіддя земельної ділянки.

Для передання землі розробляється спеціальна технічна документація із землеустрою на замовлення ОВВ чи ОМС.

Алгоритм передання земель

Відповідно до зазначених вище нормативно-правових актів ОМС у співпраці з територіальними відділеннями Держгеокадастру можуть здійснювати заходи з передання земельних ділянок сільгосппризначення в комунальну власність.

Асоціацією міст України у межах Проєкту USAID «Розробка курсу на зміцнення місцевого самоврядування в Україні (ПУЛЬС)» у співпраці з Держгеокадастром розроблено можливі варі-

анти та алгоритм передання держземель у комунальну власність, які можуть застосовуватися ОМС з урахуванням їх територіальних особливостей, а саме:

- **варіант 1** – передання земель після проведення їх інвентаризації у межах території всієї територіальної громади або адміністративно-територіальної одиниці. Такий варіант дозволить провести інвентаризацію одночасно всієї території, але є довготривалим та дороговартісним;
- **варіант 2** – поетапне передання шляхом проведення інвентаризації земель територіальної громади частинами. Такий варіант є більш гнучким та дозволить отримати земельні ділянки в комунальну власність у короткі строки.

Розглянемо кожен з варіантів окремо.

Крок 1. Розроблення Держгеокадастром відповідної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель частини території сільської, селищної, міської ради

Крок 2. Прийняття Держгеокадастром наказу про передання земельних ділянок сільгосппризначення з державної в комунальну власність

Крок 3. Підписання ОМС та Держгеокадастром акта приймання-передачі земельних ділянок

Крок 4. Реєстрація ОМС права власності територіальної громади на передані йому земельні ділянки в Реєстрі речових прав на нерухоме майно в установленому законодавством порядку

Крок 5. Інформування ОМС землекористувачів про перехід права власності на відповідну земельну ділянку від держави до ОМС

Рис. Алгоритм передання земель (варіант 1)

А тепер розглянемо другий варіант – поетапне передання (див. таблицю).

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 поетапного передавання земель (варіант 2)

№ з/п	Об'єкти поетапного передавання	Алгоритм передавання
1	2	3
1	Сформовані земельні ділянки, які зареєстровано в ДЗК, зокрема на які укладено договори оренди, орендодавцем яких є Держгеокадастр, а також земельні ділянки, які були проінвентаризовані раніше	<p>Такі ділянки можуть бути передані без розроблення документації із землеустрою щодо інвентаризації земель за таким алгоритмом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Звернення ОМС до Держгеокадастру із клопотанням про передавання в першу чергу, до проведення інвентаризації, земель сільгосппризначення держвласності в комунальну, земельних ділянок, які є вже сформовані та/або зареєстровані в ДЗК (зокрема, це можуть бути ділянки, які передано в оренду Держгеокадастром, були раніше проінвентаризовані) 2. Видання Держгеокадастром наказу про передавання земельних ділянок сільгосппризначення з державної в комунальну власність 3. Прийняття ОМС рішення про прийняття таких земель у комунальну власність 4. Підписання ОМС та Держгеокадастром акта приймання-передачі земельних ділянок 5. Реєстрація ОМС права власності територіальної громади на такі земельні ділянки в Реєстрі речових прав на нерухоме майно 6. Інформування ОМС землекористувачів про перехід права власності від держави до ОМС
2	Землі сільгосппризначення держвласності, які не надано у власність та в користування	<p>Такі землі можуть бути передані в комунальну власність лише після формування їх у земельні ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель за таким алгоритмом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Визначення ОМС пріоритетних масивів земель, які можуть бути передані в комунальну власність (земельні ділянки для випасу худоби, потенційні землі, які можуть бути відведені для розвитку території, залучення інвесторів тощо) 2. Прийняття ОМС рішення про ініціювання передавання земельних ділянок сільгосппризначення державної власності в комунальну. У рішенні зазначаються пріоритетні масиви як реалізація першого етапу передавання земель 3. Прийняття Держгеокадастром наказу про передавання земельних ділянок сільгосппризначення з державної в комунальну власність 4. Прийняття ОМС рішення про прийняття таких земель у комунальну власність 5. Розроблення Держгеокадастром відповідної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель частини території сільської, селищної, міської ради 6. Підписання ОМС та Держгеокадастром акта приймання-передачі земельних ділянок 7. Прийняття Держгеокадастром наказу про передавання земельних ділянок сільгосппризначення з державної в комунальну власність 8. Прийняття ОМС рішення про прийняття таких земель у комунальну власність 9. Підписання ОМС та Держгеокадастром акта приймання-передачі земельних ділянок 10. Інформування ОМС землекористувачів про перехід права власності від держави до ОМС
3	Земельні ділянки, які перебувають у користуванні фізичних та юридичних осіб, однак не зареєстровані у ДЗК	<p>Такі ділянки можуть передаватися за алгоритмом передавання земель із п. 2. Проте важливо, щоб ОМС спільно з відповідними територіальними органами Держгеокадастру повною мірою здійснили такі заходи:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Провели інвентаризацію документів, що були видані до 2013 року, та посвідчують право користування на земельні ділянки (рішення рад про надання земельних ділянок, договори оренди, державні акти на право постійного користування тощо) 2. Провели інвентаризацію державних актів на право власності на земельні ділянки, які були видані до 2013 року. Це потрібно зробити, щоб не допустити накладання ділянок приватної власності та проінвентаризовані земельні ділянки, які помилково можуть бути віднесені до державної власності 3. Установили фактичне розташування таких ділянок

Отже, ми розглянули варіанти передання держземель у комунальну власність.

Зауважимо, що **варіант 2 є для ОМС рекомендаційним** і може бути застосований після завершення процедур передання земель, ініційованих Держгеокадастром.

Особливості передання земель, які перебувають в оренді

Відповідно до ст. 148¹ ЗК до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.

Водночас особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця із дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

- кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;
- найменування (для юросіб), П. І. Б. (для фізосіб) нового власника;

- місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;
- платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачено плату за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом із повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової інформації місцевої сфери розповсюдження із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки. Зміни до договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави із зазначенням нового власника земельної ділянки вносяться за згодою сторін.



Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової інформації місцевої сфери розповсюдження.