



ЯК ГРОМАДАМ УПРАВЛЯТИ СВОЄЮ ТЕРИТОРІЄЮ В УМОВАХ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: 7 ВАЖЛИВИХ КРОКІВ

ПОРАДИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ФАХІВЦІВ



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України



Міністерство розвитку
громад та територій України



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Chemonics
Development works here.

Вступ

Передача значної частини державних земель за межами населених пунктів у власність громад – історична подія. Вона не просто знаменує перерозподіл земель, а переводить громади у нову епоху їхнього функціонування. Адже вони врешті-решт отримали змогу стати повноцінними господарями на своїй території: визначати в інтересах місцевих мешканців долю земель та інших природних ресурсів, самостійно вирішувати питання будівництва, соціальної сфери, економіки, фінансів, екології, охорони культурної спадщини тощо завдяки комплексним планам просторового розвитку. Територіальні громади таким чином зможуть забезпечити кращий контроль та ефективніше управління землями, що дозволить їм істотно збільшити надходження до своїх бюджетів від землі як основного національного багатства та похідних від неї видів економічної діяльності, що покращать добробут містечок і сіл.

Утім, за довгі роки бюрократичного централізованого управління землями та іншими ресурсами панування тіньової економіки та «розквіту» корупційних схем люди втратили відчуття того, що є господарями своєї землі, а відтак – і припинили опікуватися її використанням. Тому вони висловлюють багато побоювань щодо земельної реформи, зокрема, щодо відкриття ринку сільськогосподарських земель. Очевидно, підвищення ролі громад у вирішенні всього комплексу земельних питань на своїй території сприятиме відродженню у людей зацікавленості щодо розподілу та характеру використання земельних ресурсів, а ринок земель стане ефективним інструментом у забезпеченні раціонального використання та охорони земель.

У цьому матеріалі зібрано найпопулярніші та найважливіші питання, які виникають у громад щодо реалізації земельного законодавства в умовах відкриття ринку земель та відродження громад як господарів на своїй території. Відповіді на ці питання надані експертами із земельних питань, юристами, фахівцями Держгеокадастру.

Земельна реформа має допомогти селам покращити добробут місцевих жителів: відремонтувати дороги, побудувати лікарні, дитячі садки, школи тощо. Але значних змін не відбудеться, якщо самі громади не долучаться до ефективного та швидкого впровадження реформи та використання пов'язаних з нею переваг. Експерти з земельних питань розповіли про найважливіші 7 кроків, які потрібно зробити громадам, щоб ефективно управляти територією в умовах ринку земель.

Крок 1.

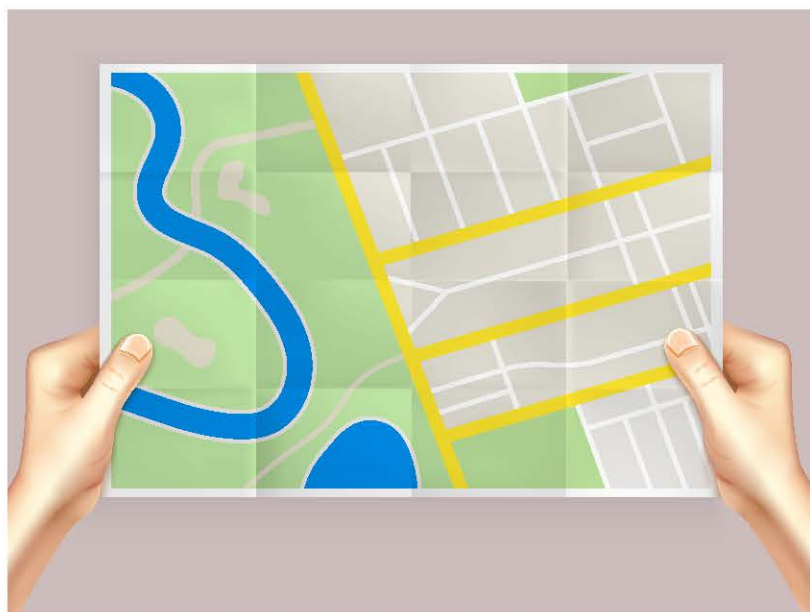
Зібрати та оприлюднити всі дані про землі громади

Із відкриттям ринку земель у кожній громаді виникає потреба мати землевпорядника чи землевпорядницю, які займатимуться вирішенням земельних питань. Це має бути особа із відповідною освітою, знаннями та навичками, у якої є комп'ютер, а також програмне забезпечення ГІС – електронні просторово-орієнтовані зображення (карти, схеми, плани тощо) і бази даних, інтегровані в єдине інформаційне середовище.

Саме така особа буде відповідальною за збір та аналіз даних про всі землі на території громади. Шукати такі відомості потрібно всюди: у державних органах, земельному кадастрі, місцевих відділах архітектури, екології та охорони культурної спадщини, архівах, а також у власників та користувачів відповідних об'єктів та інженерних мереж. Коли такі дані зібрані, їх необхідно представити у вигляді електронної карти або бази даних. Слід пам'ятати, що органи місцевого самоврядування можуть отримати безоплатний доступ до Державного земельного кадастру, подавши відповідну заяву до Держгеокадастру.

В електронному вигляді потрібно показати таку інформацію:

- про земельні та інші природні ресурси громади у межах та поза межами населених пунктів, розподіл земель за формами власності та видами угідь;
- землі запасу (ті, що не надані у власність чи користування);
- розташування об'єктів нерухомості, їхні типи, господарське призначення та форма власності;
- розташування об'єктів з охоронними зонами, в яких обмежена господарська та інша діяльність.



Цю карту необхідно мати у вільному доступі – опублікувати в інтернеті, щоб кожна людина у будь-який час могла побачити дані. Варто зазначити, що з такою картою пов'язані питання не лише планування, а й безпеки громади.

Крок 2.

Зареєструвати право власності громади на земельні ділянки



З ухваленням *Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-IX* близько 4 млн га державних земель перейшли у комунальну власність, але не всі з них зареєстровані у реєстрі прав.

Громадам варто зареєструвати право комунальної власності перш за все на земельні ділянки, право державної власності на які раніше вже було зареєстровано, але зараз вони за Законом переходять у власність громад. Це завдання лягає на плечі самих громад.

Треба знайти такі земельні ділянки на Публічній кадастровій карті, направити відповідні запити до головного управління Держгеокадастру в області, обласної та районної державних адміністрацій.

Якщо вони там не знайдуться або ж не збігатимуться їхні характеристики, необхідно звернутися до Головного управління Держгеокадастру в області та виправити помилки.



Як виправити помилки у відомостях Держгеокадастру – дивіться у відеоінструкції:



<https://www.youtube.com/watch?v=ddxLnqcpnoY>

Паралельно громаді необхідно отримати від орендарів сільськогосподарських та інших земель, які передані у комунальну власність громад за рішенням Держгеокадастру або перейшли у їхню власність на підставі закону, згоду на укладання додаткових угод до договорів оренди землі, зокрема у частині зміни орендодавця землі – ним стає рада територіальної громади. Потім громаді необхідно отримати витяг з Державного земельного кадастру на відповідні земельні ділянки.



Дивіться коротку інструкцію про те, як замовити витяг з Держгеокадастру про земельну ділянку:



<https://www.youtube.com/watch?v=7dg0x1JZP2Q&t=1s>

Наступним кроком буде подання радою громади клопотання про реєстрацію права комунальної власності на такі земельні ділянки.



Далі необхідно укласти з орендарями сільгоспземель, які передані у комунальну власність громад, додаткові угоди до договорів оренди землі в частині зміни орендодавця землі, яким тепер має стати рада територіальної громади. Гарна новина – з орендарями зазвичай вдається домовитися, адже це вигідно для обох сторін. Із додатковими угодами треба звернутися до державного реєстратора прав з клопотанням про внесення змін до записів у Державному реєстрі прав із зазначенням ради громад як власника та орендодавця землі. У разі, якщо право оренди раніше не було зареєстровано у Державному реєстрі права – його потрібно зареєструвати.

Якщо ж землі державної власності перейшли у комунальну власність на підставі закону, то державну реєстрацію права власності на них можна здійснити при наданні їх у користування громадянам чи юридичним особам.

Крок 3. Проявити піклування про довкілля та охорону об'єктів культурної спадщини

Оскільки земельна реформа передбачає, зокрема, збереження лісів та насаджень, громади як учасники нових земельних відносин теж мають враховувати при плануванні своїх територій питання екології. Громадам необхідно позначити на своїх картах землі, які призначені для насадження лісів та створення рекреаційних об'єктів, закладення або відновлення лісосмуг та інших полезахисних насаджень. Крім того, необхідно показати землі для проведення гідротехнічної меліорації й консервації малопродуктивних та техногенно забруднених земель, визначивши, як такі території можуть сприяти покращенню стану екології у майбутньому. Те ж саме треба зробити й відносно об'єктів культурної спадщини та їхніх охоронних зон.



Крок 4. Визначити, на що громаді потрібні земельні ресурси

Тепер, коли у громади є нова база даних або електронна карта, на ній потрібно позначити, як планується використовувати земельні ресурси. *Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711* передбачає розробку комплексного плану просторового розвитку громад.

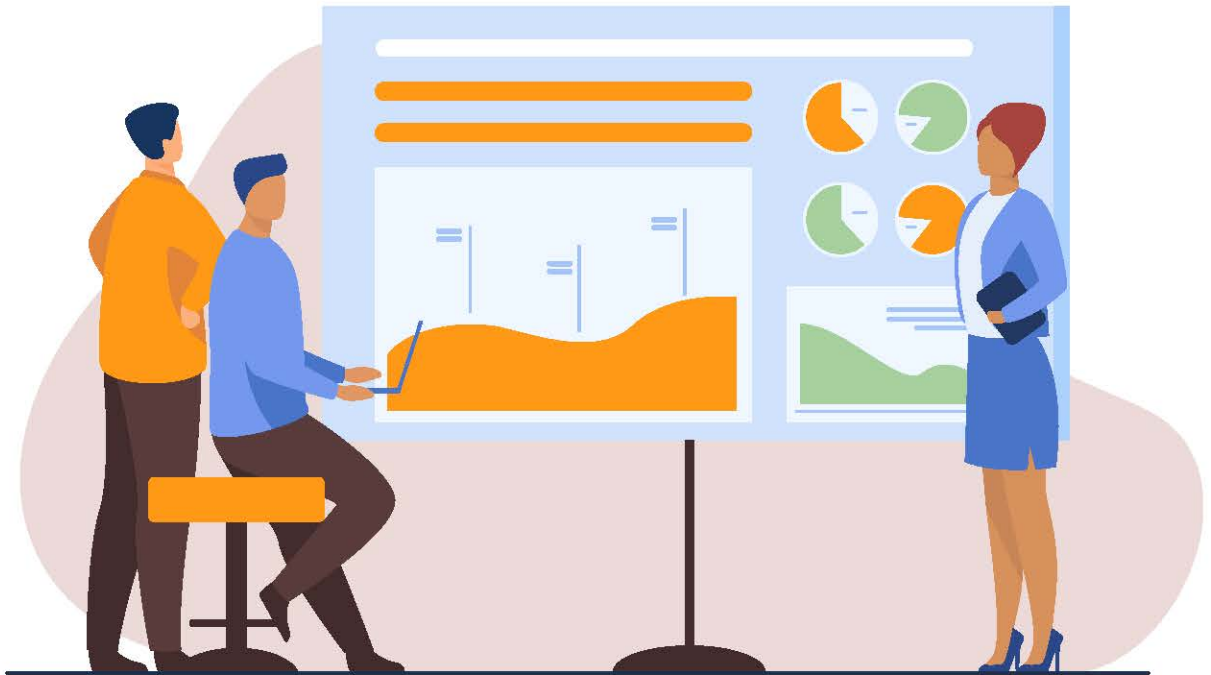
Згідно з цим законом, у комплексному плані просторового розвитку громади мають бути показані, зокрема, такі землі:

- заплановані для містобудівних потреб;
- землі, права оренди на які будуть виставлені на земельний аукціон, у тому числі для ведення фермерських господарств;
- які передаватимуться учасникам АТО та іншим громадянам безоплатно;
- які планується викупити або зарезервувати для суспільних потреб та отримати з державної власності.



Крок 5.

Визначитися з цілями використання земель на найближчі роки



На цьому етапі громада визначає, яким чином може залучити інвесторів, використовуючи потенціал наявних земельних ресурсів.

Наприклад, продумати, де можна встановити сонячні батареї, де побудувати ферму, а де розчистити та відкрити водойму для відпочинку місцевих мешканців. Іншими словами, запропонувати варіанти для започаткування бізнесу та створення нових робочих місць. Ці земельні ділянки потрібно не тільки визначити, але й показати на карті.



Крок 6. Розробити та оприлюднити карти громад

Звісно, при використанні земель та розпорядженні ними необхідно врахувати державні, громадські та приватні інтереси. Задля цього громада має зібрати Робочу групу, куди входитимуть представники носіїв таких інтересів. Разом із цією групою необхідно розробити карту-схему перспективного використання й охорони земель громади, що враховуватиме всі інтереси. Цю карту-схему та заплановані заходи необхідно опублікувати на сайті громади, а також розмістити у приміщенні сільської ради у друкованій формі.

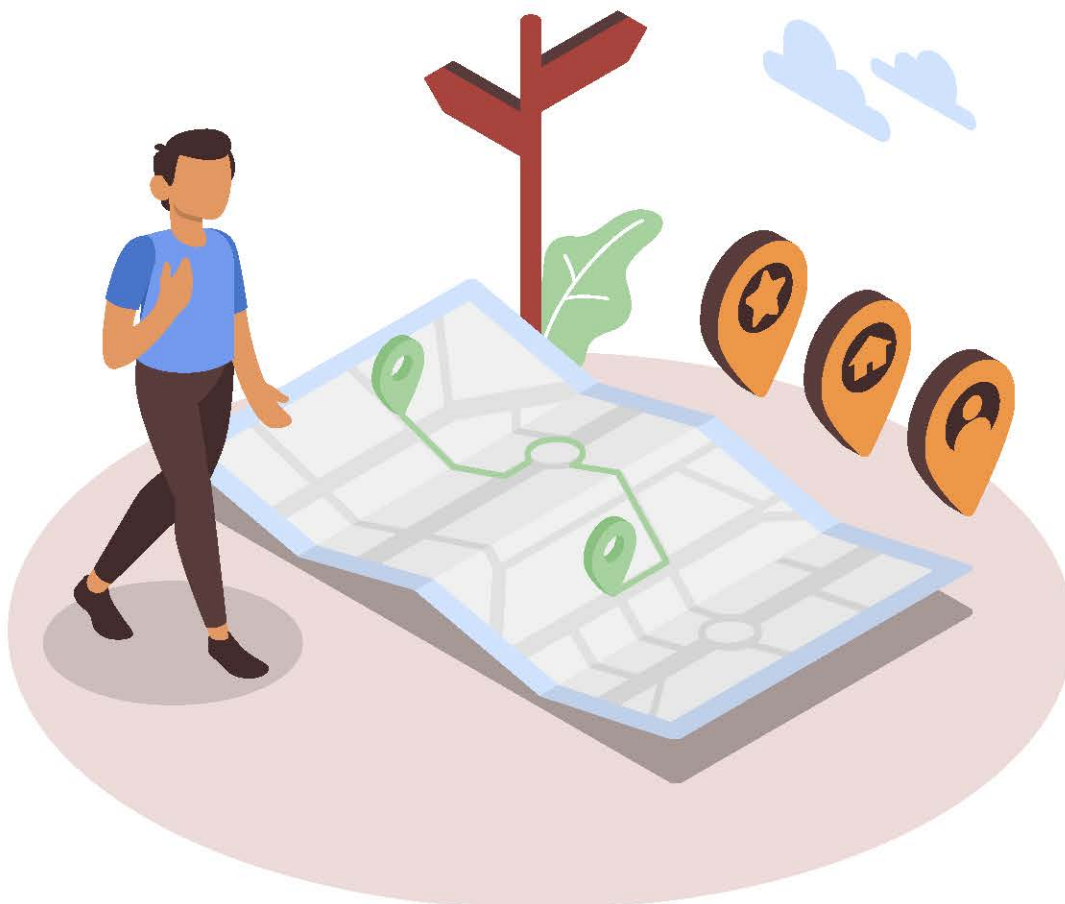


Дивіться короткий ролик про те, що таке публічна кадастрова карта та як нею користуватися:



<https://www.youtube.com/watch?v=8Ck0-k41g4c>

Публічне оприлюднення потрібне, щоб зібрати пропозиції, провести дискусії та обговорення, згідно з якими у майбутньому відкоригувати карти схеми, а також уточнити заплановані заходи. Відповідно до [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711](#), всі ці дії мають проводитися у складі комплексного плану просторового розвитку громади.



Крок 7. Підтримати земельну реформу та ефективно скористатися її перевагами

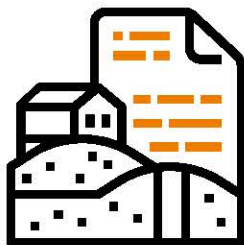


Загалом земельна реформа успішно, хоча й поступово впроваджується, і її підтримка громадами та вміння ефективно використовувати її переваги є важливими. Адже вона здійснюється в їхніх інтересах і дає широкі можливості для покращення добробуту мешканців громади. Зокрема, важливо знати і розуміти зміни та переваги, які надає громадам законодавчий пакет земельної реформи. Так, [Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-IX](#) покликаний визначити земельні повноваження рад територіальних громад щодо власних земель, розташованих в межах та поза межами населених пунктів. Саме цей Закон передбачив встановлення меж територій громад за домовленістю суміжних громад та одноразовий перехід у комунальну власність всіх земель за межами населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, які залишаться у власності держави.

[Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» 17 червня 2020 року № 711-IX](#) дає громадам широкий інструментарій вирішення їхніх земельних, містобудівних, екологічних, культуроохоронних та інших завдань завдяки розробці комплексних планів просторового розвитку, які одночасно є і містобудівною документацією, і документацією із землеустрою.

Нарешті, ще один закон з пакету земельної реформи – [Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» № 1444-IX](#) – покликаний врегулювати порядок продажу земельних ділянок та прав на них через електронний земельний аукціон.

Отже, чітке дотримання цих кроків гарантує, що земельна реформа буде впроваджена повноцінно, принесе дивіденди жителям громад, які врешті-решт відчують переваги мешкання у селах – багатих і розвинутих.



Діяльність громад в умовах ринку земель: відповіді на найважливіші запитання

1. Які землі сільськогосподарського призначення можуть продаватися з 1 липня 2021 року?

Згідно із [Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»](#) від 31.03.2020 р., з 1 липня 2021 р. дозволений продаж або відчуження іншими способами виключно земель сільськогосподарського призначення приватної власності. Державні та комунальні сільськогосподарські землі продажу не підлягають. Винятком з цього правила є надана Законом громадянам-фермерам можливість викупити земельні ділянки, які належать їм за правом постійного користування, за правом довічного успадкованого володіння або оренди (якщо така оренда виникла шляхом переоформлення права постійного користування до 2010 року), із державної або комунальної власності, якщо такі земельні ділянки були надані їм для ведення селянського (фермерського) господарства.

2. Як змінити цільове призначення земельної ділянки за межами населеного пункту?

Зміна цільового призначення земельних ділянок за межами населених пунктів здійснюватиметься або через розробку землепорядної документації, або в спрощеному порядку на підставі волевиявлення власника (користувача) земельної ділянки, але у цілковитій відповідності до комплексного плану просторового розвитку громади, якщо він був розроблений і затверджений. Цей план визначатиме можливості встановлення та зміни цільового призначення земель. Відповідно, з ініціативи власника (користувача) земельної ділянки її цільове призначення може бути змінено лише в межах дозволених видів використання земель, встановлених комплексним планом просторового розвитку громади.

3. Приватні фірми пропонують платні програми для обліку земель та контролю за їхнім використанням. Чому не існує подібного безкоштовного проєкту?

Відповідно до ухваленого [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-IX](#), в Україні орієнтовно з 27 серпня 2021 р. планується запровадження автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, за допомогою якої здійснюватиметься облік та відстежування стану земельних відносин. Адміністратором цієї системи буде державне підприємство, що займається адмініструванням Державного земельного кадастру. Система використовуватиме дані Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав, відомості податкової служби,

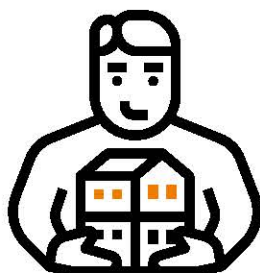
державної статистики та інших органів. Користування буде безкоштовним, а всі дані розміщуватимуться у відкритому доступі. Користування відомостями автоматизованої системи моніторингу земельних відносин буде безоплатним як для органів державної влади, так і для територіальних громад та всіх громадян і юридичних осіб.

4. Як відбувається передача земельних ділянок, статус яких не визначено, із державної власності у комунальну?

Усі землі та земельні ділянки за межами населених пунктів (за незначним винятком) уже перейшли в комунальну власність із моменту набрання чинності [Законом України № 1423-IX](#), тобто з 27 травня 2021 року. Винятком є ділянки, право державної власності на які вже зареєстровано, хоча вони теж переходять у власність громад на підставі цього Закону. Проте право комунальної власності на такі землі має бути оформлене шляхом внесення за заявою громади відповідних змін до Державного реєстру речових прав.

5. Який порядок проведення самоврядного контролю за використанням землі?

[Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» №1423-IX](#) передбачено застосування державного та громадського контролю за використанням та охороною земель. Функції державного контролю делегують виконавчим комітетам рад територіальних громад в обсязі, необхідному для боротьби з бур'янами, протидії нецільовому використанню земельних ділянок та боротьби з незаконним захопленням земельних ділянок.



Громада – господар на своїй землі

1. На публічній карті знайдено земельні ділянки державної власності, які не передано ОТГ. Коли і в який спосіб вони будуть передані?

З введенням 27 травня 2021 року у дію [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» №1423-IX](#) органи державної влади позбавляються повноважень щодо розпорядження земельними ділянками, які перейшли у комунальну власність громад. Громада, яка має намір розпорядитися такими землями, має сама звернутися для проведення державної реєстрації права комунальної власності на таку землю.

2. Чи потрібно укладати додаткові угоди про заміну сторін у договорах оренди на землі сільськогосподарського призначення, які Головне управління передало в комунальну власність територіальним громадам?

Укладати додаткові угоди не обов'язково, але вони можуть бути укладені за домовленістю сторін.

3. Чи розробляється програма з обліку земель і землевласників (користувачів) для застосування в територіальних громадах?

Щоб запровадити облік земель і землевласників (користувачів) на своїй території, громада має створити власний геопортал. Відповідно до [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711](#), який набирає чинності 24 липня 2021 року, дані комплексного плану просторового розвитку громад можуть бути опубліковані у відкритому доступі на геопорталах громад, національному геопорталі та інших геопорталах, які вибере громада. На розробку комплексних планів просторового розвитку громад останнім передбачається виділення субвенції з державного бюджету.

4. Громада може фінансувати роботи із землеустрою лише на землях комунальної власності чи на землях усієї громади?

Громада може фінансувати за рахунок власного бюджету роботи із землеустрою на території всієї громади на землях будь-якої форми власності, адже [Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#) до законодавства було внесено відповідні зміни.

5. Як громаді обчислити площу або проінвентаризувати польові дороги та укласти договори оренди?

Потрібно звернутися до сертифікованого землевпорядника для виготовлення землевпорядної документації, на підставі цієї документації зареєструвати ці земельні ділянки в Державному земельному кадастрі, а права на них – у Державному реєстрі речових прав, після чого можна передавати їх в оренду землекористувачам.

6. Чи мають переважне право на отримання земельної ділянки у власність мешканці громади?

Ні, не мають. Всі громадяни України мають рівні права на землю.

7. Як громаді зареєструвати за собою земельну ділянку для передачі в оренду, яка в реєстрі позначена як державна, а на ній розташований майновий комплекс?

Зареєструвати право комунальної власності на таку земельну ділянку можливо лише у разі, якщо розташований на ній майновий комплекс належить не державі, а громаді або ж знаходиться у приватній власності.

8. Яким чином на сьогоднішній день громада може розпоряджатися землями колишньої колективної власності (господарські двори, лісосмуги, проєктні польові дороги) і чи можна зробити так, щоб ці землі працювали на користь громаді?

Перш за все, громада має зареєструвати земельну ділянку у Державному земельному кадастрі, а право власності на неї – у Державному реєстрі речових прав. Лише після цього громада зможе забезпечити використання таких земель для суспільних та інших потреб.

9. Які нюанси прийняття до комунальної власності громади земель та фондів Міністерства оборони України?

Відповідно до *Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423*, землі оборони не підлягають передачі у комунальну власність.

10. Хто буде розпорядником земель промисловості за межами населеного пункту внаслідок об'єднання територіальної громади?

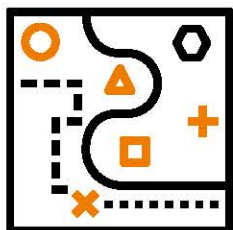
Розпорядником земель промисловості за межами населеного пункту є територіальні громади, крім випадків, коли ці землі залишаються державною власністю та не підлягають передачі у власність громад відповідно до *Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423*.

11. Чи може сільська рада надавати в оренду без проведення аукціону землі колективної власності колишнього КСП, яке реорганізовано у СТОВ?

Це можливо лише щодо невитребуваних паїв до моменту їхнього виділення в натурі (на місцевості), а також в інших випадках, в яких відповідно до ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної та комунальної власності та права на них надаються без проведення торгів.

12. Чи підлягають передачі у комунальну власність територіальної громади земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, що перебували в постійному користуванні державних підприємств, установ, організацій, які наразі змінили організаційно-правову форму (тип товариства) при перетворенні з державних на приватні?

Підлягають, тому що це недержавні підприємства, які, до того ж, не мають права отримувати земельні ділянки у постійне користування відповідно до Земельного кодексу України.



Землі громади – об'єкт просторового планування

1. Якщо право власності на землю було оформлено на селищну раду, яка увійшла до складу об'єднаної територіальної громади, то чи потрібно перереєструвати таке право власності?

Потрібно, якщо рада громади збирається розпорядитися відповідними землями: виставити на аукціон, надати в порядку безоплатної приватизації тощо. Перед вчиненням дій щодо розпорядження такими ділянками необхідно зареєструвати право комунальної власності у державному реєстрі речових прав за об'єднаною територіальною громадою.

2. Як розширити межі населеного пункту, якщо немає генерального плану?

Підставою для розширення меж населеного пункту може бути лише відповідна містобудівна документація (Генеральний план населеного пункту, комплексний план просторового розвитку території територіальної громади).

3. Земля під господарськими дворами не проінвентаризована, право комунальної власності не зареєстровано, громадяни пишуть заяви на отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення ОСГ. Чи має орган місцевого самоврядування право надати такий дозвіл?

Орган місцевого самоврядування має право надати такий дозвіл, якщо на відповідних земельних ділянках немає нерухомого майна, яке належить іншим особам, та ці земельні ділянки не належать до колективної власності.

4. Чи можна для визначення орієнтовних меж територій громад користуватись атласами, опублікованими на сайті Мінрегіону?

Атласами, опублікованими на сайті Мінрегіону, можна користуватися лише в довідкових цілях. Разом з тим, юридичне значення мають лише межі, внесені до Державного земельного кадастру за затвердженою документацією із землеустрою.

5. Чи буде проводитись топографічна зйомка земель громад для подальшої розробки комплексних планів? Чи це виключно проблема громад?

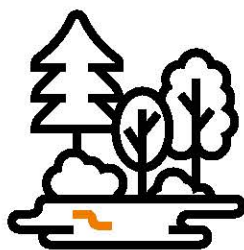
Плани просторового розвитку громад розробляються на основі відповідних картографічних матеріалів, які виробляються або оновлюються залежно від її актуальності за кошти джерел, не заборонених законодавством.

6. Чи є обов'язковою передумовою розпорядження громадою землями за межами населених пунктів розробка плану зонування території громади?

Розробка плану зонування території є обов'язковою передумовою надання земельних ділянок для містобудівних потреб відповідно до вимог статті 24 [ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»](#).

7. У який спосіб і коли встановлюватимуться адміністративні межі громад?

Відповідно до [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#), межі громад встановлюються за домовленістю між суміжними громадами за землепорядною документацією. Громади самі затверджують ці межі.



Ліси та водні об'єкти на території громади: як вона може розпоряджатися ними

1. Які умови розпорядження землями колективної власності підлісовими насадженнями, які не передані лісовим господарствам (крім лісосмуг)?

Лісові земельні ділянки колишньої колективної власності, які не передані державним лісгосподарським підприємствам у користування, з введенням у дію [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» №1423-IX](#) перейшли у комунальну власність територіальних громад, які можуть розпоряджатися ними відповідно до закону.

2. Землі промисловості та водного фонду, розташовані за межами населених пунктів, теж переходять у розпорядження громад?

Так. Крім тих, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, на яких розташовані нерухомі об'єкти права державної власності, а також деяких інших, що визначені в п. 24 Перехідних положень Земельного кодексу України у редакції [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»](#).

3. Як здійснюється розпорядження землями водного фонду?

Залежно від належності земель водного фонду до державної чи комунальної власності розпорядження ними здійснюють органи державної влади або громади. Землі водного фонду можуть бути передані в оренду разом із розташованим на них водним об'єктом за результатами земельного аукціону.

4. Використання водних об'єктів, в яких відсутня вода: який порядок дій?

Порядок використання цих об'єктів такий самий, як і для об'єктів з водою. Тобто будь-якої специфіки у порівнянні з водними об'єктами, в яких вода ще залишилась, чинне законодавство не передбачає.

5. Як переукласти договір на водні об'єкти в межах населеного пункту, якщо попередній договір був укладений з державною адміністрацією?

Обов'язкового переукладання такого договору законодавство не вимагає. За бажанням може укладатися додаткова угода до такого договору, у якій зазначається новий розпорядник земельної ділянки.

6. Процедура продажу права оренди на ставок (водний об'єкт) в межах населеного пункту: які документи мають бути готові, щоб провести аукціон?

Продаж права оренди на ставок здійснюється через земельний аукціон. Для продажу права оренди на ставок власник (розпорядник) ставка має отримати:

- 1) витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, на якій розташований ставок;
 - 2) паспорт водного об'єкту (ставка), який надає Міністерство природних ресурсів та охорони довкілля України.
-

7. Хто є розпорядником проінвентаризованих земель під водними об'єктами?

Розпорядником земель під водними об'єктами є місцеві громади, крім земельних ділянок та земель, які відповідно до [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#) не підлягають передачі у комунальну власність територіальних громад, а залишаються у власності держави.



Фермерські господарства, садівництво та городництво на території громади

1. Чи передбачається якесь обґрунтування площ земельних ділянок для городництва?

[Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#) передбачено, що площа земельної ділянки, яка надається громадянину в оренду для городництва, не може перевищувати 0,6 гектара. Наявність будь-якого обґрунтування як умови надання такої ділянки громадянину законодавством не передбачена. Разом

з тим, будь-яке використання земель здійснюється відповідно до документації землеустрою та містобудівної документації, зокрема комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад.

2. Чи можна надавати в приватну власність громадянам землі господарських дворів для ведення особистого селянського господарства колишньої колективної власності?

Законодавство не містить заборон на передачу у приватну власність громадянам земель господарських дворів для ведення особистого селянського господарства. Громада зможе надавати такі земельні ділянки громадянам для зазначених потреб за умови, що вони належать до земель комунальної власності, а на них відсутнє нерухоме майно, що належить іншим, ніж заявник, особам. Нарешті, використання таких ділянок не має суперечити планувальній документації.

3. Як оформити земельну ділянку без кадастрового номера фізичною особою у власність для ведення особистого селянського господарства?

Присвоєння кадастрового номера є обов'язковим елементом формування земельної ділянки. Тому, якщо земельна ділянка вже перебуває у користуванні, отримання її у власність для ведення особистого селянського господарства здійснюватиметься на підставі технічної документації землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, на підставі якої здійснюється державна реєстрація земельної ділянки з присвоєнням їй відповідного кадастрового номера. В інших випадках необхідна розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.



Як громада охоронятиме свої землі

1. Які повноваження сільської ради у сфері охорони та раціонального використання земель громади розширені?

Згідно із [Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#), відповідні положення якого набирають чинності 26 травня 2022 року, після затвердження комплексного плану просторового розвитку громади в разі ухвалення радою відповідного рішення виконавчі органи відповідної громади можуть набувати повноваження зі здійснення державного контролю у сфері охорони та використання земель за дотриманням цільового використання земельних ділянок, щодо самовільного зайняття та забур'янення.

2. Чи можна отримати в оренду чи власність землі історико-культурного призначення?

Землі історико-культурного призначення передаються в оренду з урахуванням режимності використання таких земель, які передбачає [Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#), і без зміни цільового призначення.

3. Якими є повноваження та функції інспектора з контролю за використанням та охороною земель територіальної громади після набрання чинності Законом № 1423?

Повноваження інспектора з контролю за використанням та охороною земель територіальної громади визначені [Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»](#).

4. Чи планується прийняти законодавчі акти щодо передачі державних земель рекреаційного призначення, що знаходяться в межах територіальної громади, у комунальну власність громади або щодо надання громаді права розпорядження такими землями?

Землі рекреаційного призначення відповідно до [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#) переходять у комунальну власність територіальних громад, крім земель, які не підлягають передачі відповідно до цього Закону. Прийняття інших законодавчих актів, які передбачали б передачу таких земель у комунальну власність громад, не планується.

5. Чи можна надавати в оренду меліоративні канали, які перебувають у комунальній власності?

Так, вони можуть надаватися в оренду як нові об'єкти радами територіальних громад.



Аукціони – потужний інструмент територіальних громад для забезпечення прозорості земельних торгів

1. Як зараз провести земельні торги? Лише в електронному форматі?

З введенням у дію з 06 липня 2021 року [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування](#)

ними через електронні аукціони» № 1444-ІХ земельні торги проводяться виключно в електронній формі та прозоро.

2. Чи будуть обмеження щодо максимальної площі земельних ділянок, які виставлятимуться на аукціон? Хто буде організовувати аукціони?

З набранням чинності *Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» № 1444-ІХ*, площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, права на які відчужуються на електронних земельних аукціонах, не можуть перевищувати 20 га. Організатором земельних аукціонів, на які виставлятимуться землі комунальної власності, будуть ради відповідних територіальних громад.



Взаємодія громад з державним земельним кадастром

1. Як громаді отримати копії укладених Держгеокадастром договорів оренди на земельні ділянки, які після цього були передані у комунальну власність?

Громада може надіслати офіційний запит до територіального підрозділу Держгеокадастру, який виступив орендодавцем таких земельних ділянок, з клопотанням про надання копій укладених ним договорів оренди землі.

2. Коли в кадастрі можна буде побачити відомості про всі земельні ділянки, зареєстровані до 1 січня 2013 року, і де брати інформацію про їхню приналежність?

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-ІХ Кабінет Міністрів зобов'язано до 1 січня 2022 року забезпечити складання електронних документів, що містять відомості про результати робіт із землеустрою, за якими здійснювалося формування земельних ділянок, та правовстановлюючі документи на земельні ділянки, речові права на які (документи, що посвідчують права на них) зареєстровано до 1 січня 2013 року, але відомості про які відсутні в Державному земельному кадастрі, а також здійснення державної реєстрації таких ділянок. У разі відсутності такої документації або якщо вона не містить потрібної інформації, необхідно провести відповідні роботи із землеустрою.

3. Як розв'язати проблему накладання земельних ділянок?

Закон України «Про Державний земельний кадастр» та Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 визначають порядок виправлення помилок у відомостях кадастру, у тому числі й помилок, пов'язаних з накладанням земельних ділянок. Якщо помилку можна виправити без зміни метричних характеристик земельної ділянки, таке виправлення може здійснюватися державним кадастровим реєстратором без розробки документації із землеустрою. В інших випадках виправлення помилок у Державному земельному кадастрі потребує розробки відповідної землевпорядної документації.

4. Як орган місцевого самоврядування може отримати доступ до відомостей Державного земельного кадастру в режимі читання?

Для цього слід звернутися до Держгеокадастру із заявою про надання такого доступу (з відповідним пакетом документів) у порядку, визначеному Додатком 54 до Постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

5. Хто проводитиме інвентаризацію земельних ділянок за межами населених пунктів, які не були проінвентаризовані Держгеокадастром, та за чії кошти?

З урахуванням змін, внесених *Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» №1423 до Закону України «Про землеустрій»*, місцеві ради отримали можливість здійснювати інвентаризацію земельних ділянок в межах територій громад, включно з землями за межами населених пунктів, незалежно від форми власності на такі землі. Цими змінами також встановлено, що інвентаризація земельних ділянок за межами населеного пункту може здійснюватися за рахунок коштів громади, держави або коштів з інших не заборонених законом джерел.

6. Що робити, якщо інформація про надані Головним управлінням Держгеокадастру в області дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо земель, які передані з державної у комунальну власність, відсутня?

У такому разі слід звернутися до ГУ Держгеокадастру в області з клопотанням про надання інформації про такі дозволи. У разі ненадання такої інформації можна звернутися до Держгеокадастру зі скаргою на незаконні дії ГУ Держгеокадастру в області.

7. Головне управління Держгеокадастру в області згідно з актом приймання-передачі передало земельну ділянку приватної власності у комунальну власність сільської ради. Як виправити помилку?

Якщо після підписання акту приймання-передачі земельної ділянки право комунальної власності на неї не було зареєстроване у Державному реєстрі речових прав, то для виправлення помилки достатньо скасувати рішення Держгеокадастру про передачу земельної ділянки у комунальну власність громади та акт приймання-передачі. Якщо

ж право комунальної власності на цю ділянку було зареєстроване у Державному реєстрі речових прав, то приватний власник земельної ділянки має звернутися до суду з позовом про скасування зазначеного вище рішення Держгеокадастру та реєстрацію права комунальної власності у цьому реєстрі.

8. Чи буде національний геопортал інтегрований з публічною кадастровою картою?

Так, Національний портал геопросторових даних використовує сервіси та дані Державного земельного кадастру.

9. З якою періодичністю мають оновлюватись набори відкритих даних про зареєстровані земельні ділянки, розміщені на сайті <https://data.land.gov.ua/>?

Набори відкритих даних про зареєстровані земельні ділянки мають оновлюватись щомісячно.

10. Як зареєструвати межі адміністративно-територіальних утворень (АТУ) в Державному земельному кадастрі?

Межі АТУ реєструються на підставі відповідної затвердженої документації із землеустрою.

11. Чи надає Держгеокадастр накази на розроблення проєктів землеустрою на земельні ділянки державної власності, які помилково не передані у комунальну власність територіальних громад?

Не надає. Відповідні повноваження згідно з [Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#) перейшли до територіальних громад.

12. Коли запрацює державна статистична звітність форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем?

Держгеокадастр забезпечує відповідно до прийнятих законів наповнення Державного земельного кадастру відомостями про землі, у тому числі й виправлення помилок. Відповідно до [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#), планується також запровадження моніторингу земельних відносин, який також міститиме інформацію про стан і кількість земель, розподіл їх за формами власності та категоріями земель з огляду на територіальні громади.

13. Як здійснюється контроль за отриманням земельних ділянок у власність відповідно до п. 4 ст. 116 Земельного кодексу України (один раз з кожного виду використання)?

Законодавство не вимагає подачі довідок про використання особою права на безоплатну приватизацію земель. Але така особа, подаючи заяву про безоплатну приватизацію земельної ділянки, зазначає у ній, що вона раніше не використала своє

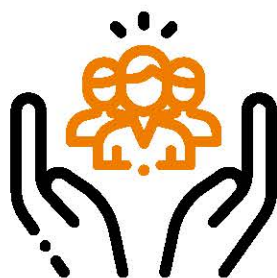
право на безоплатну приватизацію землі. У разі обману особа нестиме відповідальність за шахрайство. Крім того, здійснюється державний контроль за дотриманням земельного законодавства, який може виявити факт порушення громадянином України законодавства про безоплатну приватизацію земель.

14. Чи підлягають інвентаризації за кошти держбюджету земельні ділянки державних установ? Коли буде проведена остаточно інвентаризація державних земель сільськогосподарського призначення з подальшою їхньою передачею у комунальну власність?

Підлягають, але в державному бюджеті коштів на це не виділено. Водночас, інвентаризація державних земель може бути проведена за кошти територіальної громади. Для виконання вимог [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423](#) для передачі чи визнання за громадами права комунальної власності на земельні ділянки обов'язкового проведення інвентаризації не вимагається. З 27 травня 2021 р. вони перейшли у комунальну власність відповідно до цього Закону.

15. Чи планується оновлення картографічної підоснови за областями? Якщо так, то коли?

Планується і вже проводиться. При цьому відповідне фінансове забезпечення на це є обмеженим. Оновлення картографічних документів і матеріалів може проводитись і за кошти місцевого бюджету або приватних осіб.



Громада – захисник прав і законних інтересів громадян на землю на своїй території

1. Куди звертатися при виявленні порушень земельного законодавства?

Потрібно звернутися до ради територіальної громади, до державного інспектора з використання та охорони земель, інспектора громади з використання та охорони земель або до Державної екологічної інспекції України.

2. 2 лютого 2021 року Верховною Радою України ухвалено Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості)» (законопроект № 0850). Цей закон набрав чинності?

Ні, закон очікує підписання.

3. Щороку сплачується податок із доходів фізичних осіб, військовий збір і земельний податок. Скільки доведеться платити після 1 липня 2021 року?

З запровадженням з 1 липня 2021 р. ринку земель сільськогосподарського призначення розміри й види податків та зборів змін не зазнавали.

4. Як відомо, Верховна Рада України планує розглянути і ухвалити закон про скасування права постійного користування землею. Чи не підвищить це ризик рейдерських захоплень?

Чинне земельне законодавство не передбачає жодних змін у цій частині, тож жодних додаткових ризиків не виникає.

5. Чи продовжується право постійного користування землею за умови продажу частини будівель, розташованих на цій земельній ділянці?

Продовжується пропорційно до частини будівлі, яка залишилась у власності.

6. Як припинити право постійного користування земельною ділянкою, якщо право власності на нерухоме майно перейшло до іншої особи, а користувач відмовляється припинити право постійного користування?

Згідно зі статтею 120 Земельного кодексу, якщо право власності на нерухоме майно перейшло до іншої особи, то, за загальним правилом, така особа має право отримати земельну ділянку, на якій це майно розташоване, за тим самим правом, за яким цю ділянку мав попередній користувач.

7. Який правовий механізм передачі у власність ділянки, на якій не з'являються власники, громадянам, що звернулися з клопотанням до органу місцевого самоврядування?

Право власності на земельні ділянки, на яких не з'являються власники, гарантується Конституцією України і не може бути припинене з підстави відсутності власника. Водночас воно може бути припинене за рішенням суду у разі вчинення власником злочину, який карається конфіскацією майна, а також у разі викупу земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

8. Як зареєструвати речове право на постійне користування землею згідно з державним актом, виданим у 1996 році громадянину для ведення селянського (фермерського) господарства?

Необхідно сформувати земельну ділянку та зареєструвати її у державному земельному кадастрі на підставі відповідної технічної документації із землеустрою. Після цього може бути зареєстроване речове право на таку земельну ділянку.

9. Право постійного користування земельною ділянкою: як власники таких державних актів (фізичні особи, соцсфера) можуть оформити свої права на ці землі згідно з сучасним законодавством?

Особи, які мають у постійному користуванні ділянки, можуть переоформити їх в оренду. А земельні ділянки, надані раніше у користування для ведення фермерського господарства, громадяни можуть викупити у власність з розстроченням платежу на строк до 10 років.

10. Як потрібно вчинити, якщо я став свідком факту самовільно зайнятих неформованих земельних ділянок?

Потрібно повідомити про це державного інспектора з використання та охорони земель, посадову особу ради (виконкому) громади, старосту або ж поліцію, оскільки самовільне захоплення земель є земельним правопорушенням.



Оренда земель на території громади

1. Чи можна розірвати договір оренди землі в судовому порядку через несплату орендної плати, якщо на цій земельній ділянці розташоване нерухоме майно – власність боржника?

Розірвати договір у разі систематичної несплати орендної плати можна, але нерухоме майно боржника все одно залишиться на земельній ділянці. Можна звернутися до суду з метою примусового стягнення заборгованості з орендної плати. Далі в разі невиконання відповідного судового рішення задоволення вимог може відбуватися шляхом продажу майна, що є власністю боржника.

2. Чи можна надавати в оренду невитребувані паї для ведення товарного виробництва фізичній особі?

Можна. Відповідно до [Закону України «Про порядок виділення в натурі \(на місцевості\) земельних ділянок власникам земельних часток \(паїв\)»](#). Але фізична особа-орендар має дотримуватися законодавства про оподаткування та про здійснення підприємницької діяльності.

3. Як можна підняти орендну ставку згідно з договорами оренди, які були укладені на землі державної форми власності, а тепер передані в комунальну власність?

Це можна зробити за домовленістю сторін.