



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

# Засідання Секції АМУ з питань діяльності та розвитку територіальних громад



*Доповідач земельних питань:  
Аналітик Аналітичного центру АМУ  
Медвецька Тетяна*



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

# Цьогорічні актуальні зміни у земельному законодавстві, розширення повноважень ОМС

Новели  
українського  
законодавства





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## ***1) Право розпорядження землями сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.***

**Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад», доручено Держгеокадастру України розпочати з 1 лютого 2018 року передачу усіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад ОТГ.**





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## **2) Закон України №2379-VIII від 03.04.2018**

### **«Про внесення змін до Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" .**

#### **Довідково.**

Добровільно приєднатися до територіальної громади міста обласного значення має право суміжна сільська, селищна територіальна громада, яка відповідно до перспективного плану формування територій громад області належить до цієї об'єднаної територіальної громади. **Ініціатива** добровільного приєднання має виходити саме **від сільських та селищних територіальних громад**, які мають бажання приєднатися до територіальної громади міста обласного значення.







**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

**3) Закон України від 22 березня 2018 року № 2363-VIII  
«Про внесення зміни до пункту 9 розділу V «Прикінцеві  
положення» Закону України «Про регулювання  
містобудівної діяльності» щодо продовження терміну  
прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва,  
збудованих без дозволу на виконання будівельних  
робіт».**

Законом подовжується термін прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт, а саме, до 31 грудня 2016 року.

З цією метою вносяться відповідні зміни до пункту 9 розділу V Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Набрав чинності 20.04.2018.





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

#### **4) Закон України №2497-VIII від 10.08.2018**

**«Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України щодо стимулювання створення та діяльності сімейних фермерських господарств».**

**Асоціація міст України звертає увагу, що такі зміни дозволять створити умови для започаткування сімейних фермерських господарств та детінізації підприємницької діяльності в аграрній сфері – це позитивно вплине на зростання надходжень до місцевих бюджетів від сплати податків і створення нових робочих місць.**

**Цей закон розширює базу оподаткування місцевих бюджетів.** Так, лісові землі додатково до рентної плати оподатковуватимуться земельним податком.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## **5) Закон України від 19 серпня 2018 року №2498-VIII**

**«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель с/г призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні».**

**Нові повноваження та можливості для ОМС:**

- 1. Розпорядження землями колективної власності.**
- 2. Проведення інвентаризації масивів, в тому числі для визначення і формування:**

- земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв);
- виправлення помилок в базі ДЗК;
- земельних ділянок «невитребуваних паїв», «нерозподілених» ділянок, земель під лісосмугами та польовими дорогами, у тому числі і під запроектованими дорогами;
- земель під водними об'єктами;
- землі під господарськими шляхами, прогонами, польовими дорогами;
- землі, які відповідно до закону не можуть перебувати у приватній власності;
- землі під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна;
- землі, які передаються до запасу та резервного фонду;
- інші землі несільськогосподарського призначення.

- 3. Встановлювати порядок встановлення земельних сервітутів для меліоративних систем.**



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## ПРОДОВЖЕННЯ СЛАЙДУ:

**4. Затвердження документації з бонітування ґрунтів, економічної та нормативно грошової оцінки земельних ділянок.**

**5. Можливість передачі земельних ділянок під лісосмугами та польовими дорогами без проведення аукціону (за умови доступу суміжним землекористувачам).**

**6. Надається право з 2025 року звертатись до суду із заявою про передачу до комунальної власності невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок в порядку визнання майна безхазяйним.**







**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## До розпорядження ОМС колективною власністю:

Закон доповнює статтю 21 **Розділ X «Перехідних положень» Земельного кодексу України**. Встановлюється, що землі колективної власності тих сільськогосподарських підприємств, які вже ліквідовані, переходять у розпорядження відповідних територіальних громад.

***Зверніть увагу!** Такі земельні ділянки, що перейшли до комунальної власності, попадають під мораторій.*

**Законом надається** можливість колишнім членам тих КСП, у яких паювання ще не завершилось і які не ліквідовані, до 2025 року допаювати сільськогосподарські угіддя. Але в процесі допаювання усі нес/г землі мають бути передані у комунальну власність.

**Якщо до 2025 року** такі рішення колишніми членами КСП не прийняті, місцеві ради можуть звернутись до суду із заявою про передачу земель до комунальної власності в порядку визнання майна безхазяйним.



*Це стосується як сільськогосподарських так і несільськогосподарських угідь.*



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## До розпорядження ОМС колективною власністю:

Закон встановлює, що з **01.01.2019 року районні державні адміністрації втрачають право** розпоряджатись нерозподіленими та невитребуваними земельними частками (паями).

**ОМС, навпаки, отримують повноваження** щодо передачі в оренду для використання за цільовим призначенням нерозподілених, невитребуваних земельних часток (паїв) **після формування їх у земельні ділянки** як в межах, так і за межами населених пунктів, без реєстрації комунальної власності.



**Невитребуваною є земельна частка (пай),** на яку отримано правовстановлюючий документи (сертифікат), але яка не була виділена в натурі (на місцевості), **не має чітких меж і кадастрового номера.**

**Нерозподіленою є земельна ділянка,** яка за проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) увійшла до площі земель, які підлягають розподілу, однак відповідно до *Протоколу загальних зборів про розподіл* не була виділена власнику частки (паю). Тобто, це сформована ділянка, яка зареєстрована і **має кадастровий номер, але не виділена конкретному власнику.**





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## Порядок дій ОМС при розподілі колективної власності:

**ОМС інформує осіб про розподіл колективних земель**, розмістивши оголошення про проведення зборів осіб у загальнодоступних місцях населеного пункту, опублікувавши його у друкованих засобах масової інформації райдержадміністрації та на власному веб-сайті (за наявності).

**Для здійснення розподілу** колективних земель необхідна реєстрація більшості голосів осіб. Далі, члени КСП передають **Протокол загальних зборів про розподіл** до ОМС для включення таких земель до комунальної власності і проведення розпаювання.



### **Зверніть увагу!**

**Якщо членами КСП не буде подано такий протокол про розподіл до 01.01.2025 року в ОМС на затвердження, то вважатиметься, що особи відмовились від права власності на землю.**





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## Нові можливості для ОМС :

**Законом дозволяється** обмінювати земельні ділянки державної і комунальної власності, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності у тому ж масиві (Проблема черезсмужжя та «шахматок»).

**Також передбачено**, що на період дії мораторію, обмін дозволяється лише на рівноцінну земельну ділянку.

***Довідка.** Рівноцінною Закон визначає земельну ділянку, Нормативна грошова оцінка якої є рівною, або відрізняється не більше, ніж на 10%.*

Власники і орендарі сільськогосподарських земель, розташованих в одному масиві, на період дії договору оренди можуть обмінюватись належними їм правами користування шляхом укладення між собою договорів оренди, суборенди.

Також, Законом чітко встановлюється, що у того землекористувача, який уклав договір оренди чи суборенди в порядку консолідації - **немає ніякого переважного права на купівлю земельної ділянки**. І власник буде матиме право продати її кому завгодно.

**Новим Законом** дозволяється використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення (для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства), які розташовані в масиві, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни їх цільового призначення.





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## Нові можливості для ОМС :

**Законом дозволяється** земельні ділянки комунальної власності (і державної) **під польовими дорогами**, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масивах земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передавати в оренду без проведення аукціону власникам або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими дорогами.

**Звертаємо увагу!** Строк оренди таких земель становить 7 років.

Такі землі можуть використовуватись у масивах як для проходу/проїзду, так і для розорювання.

**Земельні ділянки під полежащими лісовими смугами**, які обмежують масиви, передаються у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам або в оренду фіз./юр. особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов утримання та збереження таких смуг.





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## **Нові повноваження для ОМС :**

З 01.01.2019 року **Закон дозволяє особам**, яким належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на якому здійснюється **гідротехнічна меліорація**, компенсувати понесені витрати з гідротехнічної меліорації земельних ділянок, розташованих у такому масиві, або суміжних земельних ділянок, які не перебувають в її користуванні. Розмір компенсації та умови її сплати визначаються у договорі.

***Звертаємо увагу!*** Якщо такі землі були передані у комунальну власність, то саме **ОМС і буде компенсувати такі витрати.**

**Закон доповнює** ще одним видом сервітуту чинне законодавство - «**про встановлення земельних сервітутів для здійснення заходів з меліорації земель**».

***Тобто, власники, землекористувачі меліорованих земель або інші особи, мають право вимагати встановлення земельних сервітутів для забезпечення будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем.***





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Асоціація міст України**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

## Нові повноваження для ОМС :

З 01.01.2019 року **Закон обмежує строк дії емфітевзису та суперфіцію.** Відповідно до Земельного кодексу України строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності на підставі договору емфітевзису або суперфіцію не може перевищувати 50 років.

**Емфітévзис** — це довгострокове, відчужуване та успадковане речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.

**Суперфіцій** — спадкове і відчужуване право на користування будівлею, що зведена на чужій землі. Дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію.







**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

**Дякую за увагу!**

