



Земля та майно

Галузевий е-дайджест проекту «Розробка курсу на зміцнення місцевого самоврядування в Україні» (ПУЛЬС)

Листопад 2016



Новини

Державна архітектурна інспекція намагається відібрати повноваження у органів місцевого самоврядування

На розгляді у Комітеті ВРУ з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства перебуває законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» (№ 4733-1 від 03.06.2016). Законопроект був прийнятий у першому читанні Верховною Радою України 12 липня 2016 року. Під час доопрацювання цього законопроекту до другого читання народним депутатом Суслугою І.М. було внесена правка, яка передбачає скасування наданих в рамках децентралізації в сфері архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад.



Чинне законодавство передбачає, що управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельного контролю здійснюється, зокрема, шляхом надання (отримання, реєстрації), повернення (відмови у видачі) чи анулювання (скасування реєстрації) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: виконавчими органами з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних рад - щодо об'єктів I, II, III категорій складності, розташованих в межах відповідних населених пунктів;

виконавчими органами з питань державного архітектурно-будівельного контролю міських рад - щодо об'єктів I, II, III, IV категорій складності, розташованих в межах відповідних міст.

Правки народного депутата передбачають, що органи місцевого самоврядування здійснюватимуть такі повноваження щодо об'єктів з незначними наслідками, тобто I та II категорії складності. По суті це одноповерхова присадибна забудова, дозволи на будівництво якої отримуються за спрощеною процедурою, шляхом повідомлення. А щодо інших об'єктів повноваження повертаються до Державної архітектурно-будівельної інспекції.

У разі прийняття цього законопроекту в такій редакції, органи місцевого самоврядування будуть позбавлені можливості регулювати будівництво на території відповідних населених пунктів. В цілому відміна державних рішень щодо передачі повноважень на місця негативно вплине на проведення децентралізаційної реформи.

Асоціація звернулася до профільного парламентського Комітету з відповідними зауваженнями та пропозицією про скасування відповідної правки.

Нагадаємо, що Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства», яким повноваження у сфері архітектурно-будівельного контролю передані органам місцевого самоврядування діє з 1 вересня 2015 року. Вже 45 сільських, селищних та міських рад отримали такі повноваження.

Асоціація висловила підтримку законопроекту, яким спрощується процедура продажу земельних ділянок, у зверненні до Голови Парламенту

Асоціація звернулася до Голови Верховної Ради України А.Парубія щодо прискорення розгляду проекту Закону України «Про внесення змін до статті 129 Земельного кодексу України (щодо спрощення процедури продажу земельних ділянок комунальної власності іноземним юридичним особам)» (реєстр. № 3738 від 29.12.2015).



Змінами до законопроекту, які вносяться до ст. 129 Земельного кодексу України, зокрема, пропонується виключення необхідності погодження Кабінетом Міністрів України продажу земельних ділянок комунальної власності іноземним юридичним особам. До того ж, передбачається, що іноземні юридичні особи набувають право власності на земельні ділянки із земель комунальної власності за рішенням органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Прийняття цього законопроекту забезпечить конституційне право органів місцевого самоврядування на розпорядження землями комунальної власності.

Законопроект вже отримав позитивний висновок від Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин з рекомендацією парламенту прийняти його за основу (висновок від 19.04.2016 року).

Держгеокадастр послідовно мінімізує “фактор виконавця” в процесі оцінки землі

В Державному земельному кадастрі з'явиться новий шар даних – інформація про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів. Відповідна постанова «Щодо внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру» була прийнята на засіданні Уряду 23 листопада.

Цей документ відкриває можливість наповнення ДЗК відомостями про нормативну грошову оцінку земель, які на сьогоднішній день існують розрізнено, на місцевому рівні, в переважній більшості – в паперовому вигляді.

«Оцифрування цієї інформації та зведення в єдину базу даних в рамках ДЗК дозволить запровадити екстериторіальність видачі витягів про нормативну грошову оцінку в будь-якій точці України. А завдяки автоматизації розрахунку НГО з процесу буде усунутий людський фактор та виключений ризик корупції», - повідомив перший заступник Міністра аграрної політики та продовольства Максим Мартинюк. Видача витягу про нормативну грошову оцінку землі – одна з найбільш популярних послуг в сфері земельних відносин. За три квартали 2016 року було видано 405196 таких документів.

Також Уряд прийняв постанову «Про внесення змін до Типового договору оренди землі», якою адаптував формат типового договору оренди до поточних умов агропромисловництва та спростив його для учасників земельних відносин.

В оновленому форматі типового договору оренди зменшується кількість істотних умов, які відображались у ньому раніше, що суттєво дерегулює взаємовідносини орендодавця та орендаря. Прийняття постанови також сприятиме встановленню строку оренди земель сільськогосподарського призначення не менше ніж 7 років (для ділянок, на яких проводиться гідротехнічна меліорація - не менше 10 років), визначенню форм та розмірів орендної плати, а також надасть можливість юридичним та фізичним особам укласти договір оренди на декілька земельних ділянок одного орендодавця.

Уряд затвердив зміни до типового договору оренди землі

Уряд прийняв постанову від 23 листопада 2016 р. № 843 та удосконалив типову форму договору оренди землі.

Зокрема, передбачено можливість укладання договору оренди на декілька земельних ділянок одного орендодавця.

Крім цього у типовому договорі передбачено обов'язковість перегляду розміру орендної плати: у разі зміни розмірів орендної плати встановлених Податковим кодексом України,

у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеної у договорі оренди.

Запропоновані зміни відповідають численним зверненням Асоціації та органів місцевого самоврядування до органів державної влади.



? Наскільки доцільна передача у власність землі гаражним кооперативам?

! Наразі можливість передачі земельних ділянок у приватну власність гаражним кооперативам регулюється статтею 41 Земельного кодексу України (Далі ЗКУ)

Стаття 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів 1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Водночас сам порядок безоплатної передачі таких земельних ділянок у приватну власність юридичним особам Земельним кодексом не встановлено. Стаття 118 ЗКУ регулює порядок безоплатної передачі земельних ділянок громадянам (фізичним особам), а стаття 123 ЗКУ надання юридичним особам у користування.

На нашу думку, на доцільність передачі земельних ділянок юридичним особам у приватну власність впливає декілька факторів.

Варто звернути увагу на норми статті 83 ЗКУ, якими встановлюються заборона на передачу земель комунальної власності у приватну.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
- б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;
- в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;
- ґ) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;
- д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;
- е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;
- є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Крім цього, питання розпорядження земельними ділянками тісно пов'язано із стратегічними документами територіальної громади: генеральний план населеного пункту та Стратегічний план розвитку територіальної громади.

Таким чином рішення про передачу у приватну власність юридичними особам (в даному випадку гаражному кооперативу) безоплатно земельної ділянки комунальної власності варто примати з врахуванням:

- Стратегічного плану розвитку територіальної громади;
- Генерального плану населеного пункту та іншої містобудівної документації (план зонування, детальний план території);
- заборон встановлених законодавством на передачу у приватну власність земельних ділянок комунальної власності.