



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

Проводиться в рамках проекту
«Розробка курсу на зміцнення місцевого самоврядування в Україні» (ПУЛЬС), який реалізується
за підтримки Агентства США з міжнародного розвитку

ПРОГРАМА

засідання Секції АМУ з питань земельних ресурсів, містобудування та комунального майна

7-8 лютого 2019р.

м. Яремче

7 лютого

- | | |
|---------------|---|
| До 10.00 | Заїзд учасників. Поселення. Сніданок.
Кардіологічний санаторій «Гердан»,
Івано-Франківська область, м. Яремче, с. Микуличин, вул. Грушевського, 2-а. |
| 10.00 – 10.30 | Реєстрація учасників засідання Секції. |
| 10.30 – 11.00 | Відкриття засідання Секції АМУ.
Вітальне слово від Яремчанської міської ради,
Вітальне слово від Виконавчої дирекції Івано-Франківського РВ АМУ. |
| 11.00 – 12.00 | Модератор - Медвецька Тетяна,
аналітик Аналітичного центру Асоціації міст України.
Обговорення новинок законодавства у земельній сфері, нові виклики у роботі ОМС з 2019 року: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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»; ▪ Закон України від 10 грудня 2018 року №2628-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків і зборів»; ▪ Постанова Кабінету Міністрів України від 18 липня 2018 р. № 710 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру». |
| 12.00-12.30 | Кава-брейк. |
| 12.30 - 13.30 | Обговорення. Формування пропозицій.
Учасники Секції АМУ. |
| 14.00 – 15.00 | Перерва на обід. |
| 15.00 - 15.30 | Продовження засідання Секції, зміни у сфері містобудівної діяльності: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Закон України від 20 березня 2018 року №2354-VIII «Про стратегічну екологічну оцінку»; ▪ Закон України від 1 березня 2018 року № 2314-VIII "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтогазовій галузі". |
| 15.30 - 17.00 | Обговорення проблем галузі: |

- Оформлення земель під об'єктами енергетики та електричних мереж;
- Проведення нормативно грошової оцінки земель в межах та за межами населених пунктів з урахуванням нових змін у законодавстві;
- інші питання.

Загальна дискусія, формування пропозицій.

18.00 Вечеря.

8 лютого

10.00 – 11.00 Продовження засідання Секції

Зміни у сфері управління комунальним майном:

- Закон України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII ***«Про приватизацію державного і комунального майна»***;
- Проект Закону України від 21 листопада 2018 року (zareestrovaniy za №9311) ***«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення гарантій захисту державою права власності»***.

Запитання-відповіді.

Загальна дискусія, формування пропозицій.

11.00 - 13.00 Огляд роботи земельного відділу Яремчанської міської ради, ознайомлення з прийомом документів у ЦНАПі по оформленню земельних, містобудівних та майнових питань.

Екскурсія по місту.

13.00 - 14.00 Обід.

14.00 – 15.00 Від'їзд учасників.

Нові можливості та виклики у сфері земельних відносин 2019-ого року

Довгоочікувані повноваження розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення отримані об'єднаними громадами і ввійшли в історію земельної реформи Розпорядженням Кабінету Міністрів України №60-р від 31.01.2018 *«Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад»* (далі – Розпорядження).

Розпорядженням доручено Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру починаючи з 1 лютого 2018 р. забезпечити:

- формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в межах, визначених перспективним планом формування територій громад, шляхом проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності з подальшою передачею зазначених земельних ділянок у комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад згідно із статтею 117 Земельного кодексу України;
- передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, включених до переліку земельних ділянок державної власності, права на які виставлені на земельні торги, в комунальну власність об'єднаних територіальних громад після оприлюднення результатів земельних торгів та укладення договорів оренди таких земельних ділянок;
- здійснення до передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності під час передачі в користування (виключно шляхом проведення аукціонів) або у власність за погодженням з об'єднаними територіальними громадами (шляхом прийняття відповідною радою рішення згідно із статтею 26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”).

Тобто, у випадку якщо земельні ділянки не сформовані, Держгеокадастру доручалось забезпечити їх формування шляхом проведення інвентаризації.

З прийняттям Розпорядження після проведення процедур об'єднання та утворення нової територіальної громади, голови ОТГ мають право звернутись до обласного територіального органу Держгеокадастру щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів у комунальну.

Таким чином, було частково вирішено ініціативу декількох законопроектів (7118, 7118-1, 4355, 7363), якими передбачалось такі повноваження. Розпорядження дало можливість об'єднаним територіальним громадам чітко і прозоро сформулювати дохідну частину місцевих бюджетів в частині плати за землю та стимулюватиме розвиток регіонів і залучення інвестицій.

Довідка. Станом на кінець 2018 року 496 об'єднаних територіальних громад отримали у комунальну власність землі сільськогосподарського призначення поза межами населених пунктів загальною площею понад **938,7 тис. гектарів**.

Наступним важливим для громад нормативним документом став Закон України від 19 серпня 2018 року №2498-VIII *«Про внесення змін до Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад"»*. 04.05.2018 Президент України підписав зазначений документ щодо добровільного приєднання територіальних громад до міст обласного значення.

Законом дозволено містам обласного значення згуртувати навколо себе сусідні сільські та селищні ради і стати центром об'єднаної громади без зайвих бюрократичних процедур – в тому числі, без проведення дострокових виборів.

До цього моменту об'єднання територіальних громад навколо таких міст було повільним. І таке об'єднання стримувало декілька факторів, у тому числі:

- політичний (небажання депутатського корпусу та міських голів йти на перевибори через їх невпевненість у власній політичній позиції);
- географічний (міста обласного значення не входять до складу району, що викликало питання щодо зміни їх меж);
- фінансовий (необхідність витрачання значних фінансових ресурсів на організацію і проведення виборів у таких громадах).

Добровільно приєднатися до територіальної громади міста обласного значення надали право суміжним сільській, селищній територіальній громаді, 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. Це, зокрема, можуть бути: сільський, селищний голова; не менш як третина депутатів від загального складу сільської, селищної ради; члени сільської, селищної територіальної громади в порядку місцевої ініціативи; органи самоорганізації населення відповідної території сіл, селищ (за умови представлення ними інтересів не менш як третини членів відповідної територіальної громади).

Таким чином, суб'єкти від територіальної громади міста обласного значення формально не можуть бути ініціаторами такого процесу, але вони можуть вживати інших дієвих заходів задля започаткування цієї процедури (наприклад участь у громадських обговореннях, проведення переговорів, здійснення ділового листування з суміжними сільськими, селищними радами щодо узгодження спільних намірів для майбутнього приєднання, визначення його умов тощо).

Асоціацією міст України у допомогу громадам було розроблено ряд Методичних рекомендацій, в тому числі, із розробленими проектами рішень та послідовністю дій.

Спрямований на отримання офіційного статусу сільським населенням, яке працює на своїй землі і дозволить легально продавати свою продукцію та отримати соціальний захист з правом на пенсію, став Закон України від 10 липня 2018 року №2497-VIII **«Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України щодо стимулювання створення та діяльності сімейних фермерських господарств»** (далі – Закон).

Реалізація Закону дозволить створити умови для започаткування сімейних фермерських господарств та детінізації підприємницької діяльності в аграрній сфері.

Документом вносяться зміни до Податкового кодексу України та Законів України «Про фермерське господарство», «Про державну підтримку сільського господарства України», «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування», «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

Також зміни передбачають віднесення до платників єдиного податку четвертої групи фізичних осіб - підприємців, які організували фермерське господарство, за умови відповідності сукупності певних критеріїв та визначення особливостей їх державної реєстрації/анулювання реєстрації, податкового обліку і звітності, сплати єдиного податку тощо.

Окрім того, Законом встановлюється державна допомога по сплаті єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (від 10% до 90% мінімального страхового внеску) для кожного із членів фермерського господарства протягом 10 років за рахунок коштів Державного бюджету України через механізм доплати на користь застрахованих осіб-членів сімейного фермерського господарства єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування.

Законом також передбачено уточнення положень щодо створення та діяльності сімейного фермерського господарства без набуття статусу юридичної особи.

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

Довідка. Загальна площа лісового фонду України становить – 10,4 млн. га, із яких вкритих лісовою рослинністю – 9,6 млн га. Ліси на території України розташовані дуже нерівномірно і сконцентровані переважно в Поліссі та в Українських Карпатах.

Друга половина 2018 року теж відзначена важливим нормативно-правовим актом, який додатково надав ресурс органам місцевого самоврядування у вигляді нових повноважень у сфері розпорядження землями колективної власності.

Закон України №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»** було прийнято від 19 серпня 2018 року (далі – Закон).

Ключові питання, які регулюються прийнятим Законом, це:

- Передача до комунальної власності земель колективної власності ліквідованих КСП. Невитребувані частки (паї) та нерозпайовані земельні ділянки.
- Використання та обмін земельними ділянками у масивах (консолідація земель, упорядкування масивів).
- Інвентаризація сільськогосподарських земель та затвердження НГО органами місцевого самоврядування.
- Оформлення у комунальну власність польових/проектних доріг та лісосмуги вздовж масивів.
- Можливість оформлення договорів сервітутного користування земельними ділянками під меліоративними системами.

Коротко про нові можливості громад.

Землі колективної власності. З **01.01.2019 року** органи місцевого самоврядування (далі – ОМС) отримують нові повноваження у розпорядженні колективними землями та зможуть поповнити свої землі невитребуваними частками (паями) і нерозподіленими землями. З'являються нові можливості для проектування власних соціально-побутових об'єктів та отримання додаткових доходів від сплати за землю, шляхом передачі її в оренду/власність.

Новий Закон доповнює статтею 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**. Реєстрації речового права в державному реєстрі таких земель проводиться відповідно до цього Закону.

Такі земельні ділянки, що перейшли до комунальної власності згідно з ст.21 **Розділ X «Перехідних положень»** Земельного кодексу України, 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 (якщо такі залишились). При цьому в процесі допаювання усі несільськогосподарські 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.

Отже, ті КСП, які вже ліквідовані, ОМС зможуть звертатись до суду про визнання колективної власності комунальною власністю в порядку оформлення безхазяйного майна, починаючи процедуру з 01.01.2019 року, а ті КСП, які ще не ліквідовані, після 2025 року.

Вказаним Законом внесено зміни та доповнення до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», де головним тимчасовим розпорядником невитребуваних та нерозподілених земель тепер стають органи місцевого самоврядування, а не районні державні адміністрації, як це було раніше (доповнено статтею 14¹). Також, викладено в новій редакції ст.13, де конкретизовано новий порядок використання нерозподілених та невитребуваних земельних часток (паїв). Нагадаємо, що

- **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;

- **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.

Також, за рішеннями ОМС нерозподілені та невитребувані земельні частки (паї) можуть передаватись в оренду після їх формування в окремі земельні ділянки на строк до дня державної реєстрації права власності спадкоємцями, про що зазначається обов'язково у договорі.

Звертаємо увагу, що власникам сертифікатів на земельні частки (паї) необхідно оформити право власності на земельну ділянку до 01.01.2025 року. Надалі неоформлення такого права розцінюється як відмова від земельної ділянки

Слід відзначити! Органам місцевого самоврядування забороняється протягом 7 років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, яка сформована з невитребуваних часток (паїв), передавати у приватну власність. За винятком, передачі таких ділянок власникам або спадкоємцям.

Доповнено також статтею 141 Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», де конкретизовано використання та розпорядження землями КСП, сільгоспкооперативів та інших сільгосппідприємств. Зазначається, що власники земельних часток (паїв) мають у строк до 01.01.2025 р. прийняти рішення про розподіл інших земель, які залишились у колективній власності діючого (не ліквідованого) підприємства.

Які ж дії сільських, селищних та міських рад при організації розподілу колективних земель? Так як за новим Законом головним розпорядником колективних земель є ОМС, то алгоритм дій наступний.

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 необхідно оприлюднити на власному веб-сайті (за наявності). Порядок та вимоги до складання оголошення врегульовані новою ст.141 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Для здійснення розподілу 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.

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.

Обмін земельних ділянок та їх використання. На сільськогосподарських територіях об'єднаних територіальних громад - це найпростіший засіб консолідації. Навіть, в умовах «земельного мораторію», Законом дозволений обмін земельних ділянок усіх форм власності, але міну здійснювати можна тільки земельними ділянками, розташованими **в одному масиві**.

Даним Законом надано можливість обмінювати земельні ділянки державної і комунальної власності, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності у тому ж масиві. Проте, зараз, для того, щоб обійти «земельний мораторій», поширені схеми, коли одну сотку землі обмінюють на п'ять гектарів. Такого не повинно бути. Тому Законом передбачено, що на період дії мораторію, обмін дозволяється лише на рівноцінну земельну ділянку. 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. У зв'язку з тим, що проблема черезсмужжя («шахматки») виникла саме через мораторій, Закон передбачає, що через 2 роки після відкриття ринку сільськогосподарських земель примусити орендаря обміняти права користування не рівноцінними земельними ділянками буде неможливо, навіть через суд.

Хто буде визначати, що земельна ділянка рівноцінна? Закон встановлює жорсткі вимоги стосовно рівноцінності земельних ділянок. Має бути однакова нормативна оцінка, рельєф та розташована на цьому ж полі. Якщо мова йде про декілька земельних ділянок, вони мають бути поєднані спільними межами. Визначати, чи є земельна ділянка рівноцінною, буде власник та орендар. Якщо домовленості між ними не досягнуто, спір переходить до суду. Буде призначена судова експертиза, і суд чітко визначить, чи є земельна ділянка рівноцінною, чи ні.

Орендар істотних частин масиву (оренда, емфітевзис земель масиву загальною площею більш ніж 75% усього масиву) має право орендувати або оформити в суборенду (Увага! - без згоди орендодавця відповідно до п.6 ст.93 Земельного кодексу України) інші ділянки масиву за умови передачі взамін власнику/користувачу іншої ділянки, якщо така має черезсмужжя та створюються перешкоди у раціональному використанні земель. У будь-якому разі для використання такої норми мають діяти згоди та оформити документально договори оренди, суборенди земельних ділянок.

Довідка. *Черезсмужжя* – розташування між декількома земельними ділянками, що належать на праві власності одній особі та розташовані в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, земельних ділянок, що належать на праві власності іншій особі.

Звертаємо увагу! Доповнено Закон України №161 від 06.10.1998 «Про оренду землі» статтею 82, яка розкриває особливості набуття та реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві.

Також, доповнено Земельний кодекс України статтею 371, яка дозволяє 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**. Тобто, власник або землекористувач має право використовувати земельні ділянки масиву для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що є фактично сільськогосподарською діяльністю з отриманням фінансового прибутку, без зміни цільового призначення.

Інвентаризація земель та затвердження нормативної грошової оцінки. Зазначеним Законом внесено також доповнення до ст. 35 Закону України «Про землеустрій», де у разі необхідності, громада має право прийняти рішення щодо проведення інвентаризації земель на території ОТГ (в тому числі, колективної власності) для проведення таких заходів:

- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесено до ДЗК;
- формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;
- формування земельних ділянок с/г призначення під деградованими, малопродуктивними, забрудненими, заболоченими землями;
- формування земельних ділянок с/г призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву.

В процесі інвентаризації будуть здійснюватися: внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, яких у кадастрі немає (невитребувані паї, польові дороги тощо); внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сам масив. Межі жодної земельної ділянки в процесі інвентаризації не будуть мінятися.

Також Законом надаються **повноваження ОМС** приймати рішення **про затвердження технічної документації** з бонітування ґрунтів, економічної та нормативно грошової оцінки земельних ділянок. Про що вносяться відповідні зміни до Закону України «Про оцінку земель».

Польові дороги. Законом встановлено, що право орендувати польові дороги надано усім орендарям масиву, земельні ділянки, яких є суміжними до таких доріг, без проведення аукціонів, але при цьому не можна обмежувати доступ інших орендарів до земельних ділянок.

Користувачі польових доріг на власний розсуд використовують польову дорогу – для проходу/проїзду до інших ділянок або вирощування сільськогосподарської продукції. Тобто, розорювати та засіювати користувачу буде дозволено, з 01.01.2019 це не буде порушенням.

Лісосмуги. Законом передбачено віднесення земель під полезахисними лісосмугами до земель сільськогосподарського призначення. Сьогодні це – землі лісогосподарського призначення. Основне призначення лісосмуг – захист сільськогосподарських угідь від ерозії ґрунтів. Законом вони будуть відноситись саме до земель сільськогосподарського призначення. А через те, що ці землі вважаються землями лісогосподарського призначення, вони фактично не мають господаря. Держлігоспи їх доглядати відмовляються, адже на це потрібні додаткові кошти. В результаті вони масово вирубуються. Закон відносить їх до земель сільськогосподарського призначення і дозволяє передавати їх в оренду без проведення аукціонів фізичним і юридичним особам, але з обов'язковою умовою їх підтримання у належному стані.

Або ж інший варіант – громада створить комунальне підприємство і закріпить їх у постійне користування на таких же умовах. Це має зберегти лісосмуги від знищення.

Меліоративні землі. Згідно ст.1 Закону України «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 під терміном «меліоровані землі» розуміються *«угіддя, на яких здійснено комплекс меліоративних заходів відповідно до затвердженої в установленому порядку проектної документації»*.

Під меліоративними заходами маються на увазі «роботи, спрямовані на поліпшення хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, обводнення пасовищ, створення захисних лісових насаджень, проведення культуртехнічних робіт, поліпшення земель з несприятливим водним режимом та інженерно-геологічними умовами, проектування, будівництво (реконструкція) і експлуатація меліоративних систем, включаючи наукове, організаційне та виробничо-технічне забезпечення цих робіт» (ст.1 ЗУ «Про меліорацію земель»). «Комплекс меліоративних заходів» зазвичай передбачає будівництво та утримання меліоративних систем. Меліоративні системи поділяються на міжгосподарську та внутрішньогосподарську частини.

Функціональним призначенням міжгосподарської меліоративної системи є забір води із джерела зрошування, транспортування її до зрошуваної території і розподіл між водокористувачами або ж, навпаки, відведення води із водоколекторів до водних джерел. Внутрішньогосподарські меліоративні системи, які є продовженням міжгосподарських, призначені для дальшого розподілу поданої господарством для зрошення води між сівозмінами і полями, а в випадку осушення – відведення надлишкової ґрунтової вологи до водних колекторів. Для експлуатації меліоративних систем ... створена спеціальна експлуатаційна служба органів меліорації і водного господарства.

До прийняття Закону №2498-VIII ситуація з внутрігосподарськими меліоративними системами, які здебільшого розташовані на розпайованих землях була дуже складною. Вона регулювалась ст.26 ЗУ «Про меліорацію земель», а саме, що земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішувалось в судовому порядку. Ефективність даної норми була і є незначною, оскільки вона позбавлена механізму реалізації. Вимога поширюється лише на ділянки, що розташовані в зоні технологічної дії меліоративних систем. Досягнення угоди десятками та сотнями власників з суперечливими інтересами є проблематичним, як проблематичним є і вирішення спору в суді (зважаючи на таку кількість сторін).

Довідка. Як результат, протягом останніх років скоротилися площі меліорованих земель, погіршився їх екологічний стан. На масивах зрошення спостерігається підтоплення (15-20%), вторинне осолонцювання (30-40%), засолення (6-9%). Близько 70% площ зрошується водою 2-го і 3-го класу (обмежено придатною і непридатною). Осушені землі характеризуються частим спрацюванням торфового шару (і навіть виходом на поверхню пісків, що підстилають торф). У більшості випадків це спричинено надмірною вагою просяпних культур і відсутністю

подвійного регулювання водного режиму⁴. Площа зрошуваних сільськогосподарських угідь, на яких необхідно здійснити комплексну реконструкцію, становить 491,5 тис. га, або 24,2% усіх зрошуваних земель. Відновлення осушувальної мережі необхідно виконати на площі 175,4 тис. га⁵.

Із вступом в дію з 01.01.2019 року Закону, вносяться зміни до ст.25 Закону України "Про меліорацію земель". Тобто, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на якому здійснюється гідротехнічна меліорація, має право на компенсацію понесених витрат 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 між цією особою та власником або користувачем земельної ділянки. Звертаємо увагу, якщо такі землі були передані у комунальну власність, то саме **ОМС і буде компенсувати такі витрати.**

Власники, користувачі, у тому числі орендарі, земельних ділянок, на яких розташовані меліоративні системи, об'єкти їх інженерної інфраструктури та окремо розташовані гідротехнічні споруди, зобов'язані не чинити перешкод в експлуатації меліоративних систем та об'єктів інженерної інфраструктури та забезпечувати доступ працівників обслуговуючої (експлуатуючої) установи, організації до таких систем та їх експлуатацію".

Також, статтею 25⁻¹ Закону України "Про меліорацію земель", врегульовано і доповнено ще одним видом сервітуту чинне законодавство - **«про встановлення земельних сервітутів для здійснення заходів з меліорації земель»**. А саме: 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, зокрема для:

- будівництва та розміщення трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних), гідротехнічних споруд і насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж, інших споруд та об'єктів, що є складовими відповідної меліоративної системи;
- проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва та експлуатації трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних), гідротехнічних споруд і насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж, інших об'єктів інженерної інфраструктури відповідної меліоративної системи;
- руху (переміщення) пересувних об'єктів інженерної інфраструктури відповідно до її технологічних властивостей з метою забезпечення їх цілісного функціонування.

19 вересня 2018 року на засіданні Уряду Міністерство аграрної політики та продовольства України повідомило про проведення пілотного проекту та про укладення Договору про забезпечення функціонування систем електронних земельних торгів між Державним підприємством «СЕТАМ» Міністерства юстиції України та Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру.

Як повідомило Міністерство юстиції України, до продажу запропонували права оренди на 10 ділянок загальною площею 210 гектарів, по дві в Кіровоградській, Одеській, Сумській, Львівській та Чернігівській областях.

Вперше розпочато процес продажу прав оренди через електронні системи. Земельні аукціони традиційного формату продовжують діяти до внесення змін до Земельного кодексу України. Проект дозволяє відпрацювати процедуру переведення в електронний формат та упередити можливі ризики цієї трансформації.

Довідково: влітку минулого року Кабмін ухвалив Постанову №688 від 21 червня 2017 року, реалізація якої сприяє викоріненню зловживань із землею на місцях та забезпечує прозорість і відкритість даної сфери. Тоді Прем'єр-міністр України Володимир Гройсман, представляючи це рішення, зазначив, що суть запропонованих змін полягає у встановленні умов розпорядження землею в частині передачі її в оренду - виключно через електронний аукціон.

За розрахунками Уряду, зростання надходжень до місцевих бюджетів від передачі державної землі в оренду вже за півтора роки перевищить 1 млрд грн.

Територіальні органи Держгеокадастру в 2017 році на торгах реалізували 1837 прав оренди на земельні ділянки загальною площею 42,5 тис. гектарів. У результаті місцеві бюджети отримали 118,7 млн гривень. Середня орендна ставка, що формується на торгах, за останні 5 років збільшилася на понад 10 процентних пунктів та за підсумками 2017 року склала 14,73%.

За 9 місяців поточного року сума надходжень від земельних торгів до місцевих бюджетів уже перевищила результат за весь минулий рік та склала 129 млн грн. Середня орендна ставка за результатами аукціонів зросла до 18,77% від НГО.

10 грудня Президент України Петро Порошенко підписав *Закон України №2628-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків і зборів»*, прийнятий Верховною Радою України 23 листопада 2018 року. Закон містить зміни, що будуть впливати на дохідну частину органів місцевого самоврядування.

Законом встановили порядок набуття чинності нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів. Рішення про таку оцінку має бути оприлюднено до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому буде застосовуватиметься така оцінка.

Із запропонованими змінами нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, проводиться одночасно з наданням земельної ділянки в оренду і укладанням договору оренди.

Таким чином, прийняття цієї норми спричинятиме відтермінування набуття прав на оренду земельних ділянок в часі щонайменше на півроку. Нажаль, це може призвести до **втрат місцевих бюджетів** від недоотримання плати за землю, погіршення інвестиційного клімату через подовження терміну набуття прав оренди на земельні ділянки (ст. 271.2 Податкового кодексу України, далі - ПКУ).

Також, Законом значно зменшується максимальний розмір ставки земельного податку для лісових земель в 50 разів (було за межами не більше 5% від нормативної грошової оцінки, а стало не більше 0,1%).

Примітка. Нормативна грошова оцінка земель під лісами не проведена, тому розмір податку встановлюється за спеціальною процедурою (ст. 277.1 ПКУ).

Законом законодавчо обмежується застосування коефіцієнтів інфляції (індексу споживчих цін) до бази оподаткування платою за землю – нормативної грошової оцінки земель. Прогнозовані втрати місцевих бюджетів у 2019 році складатимуть 2,0 млрд грн (пункт 9 підрозділу 6 розділу XX ПКУ).

Позитивною стороною Закону є встановлення особливості оподаткування земель в межах населених пунктів, у випадках, коли нормативна грошова оцінка не проведена (ст. 277.1 ПКУ). Це забезпечить наповнення місцевих бюджетів у критичних ситуаціях, наприклад, у разі судового скасування нормативної грошової оцінки.

Додатковим надходженням Асоціація міст України вважає скасування пільги зі сплати плати за землю для земель під залізницями (ст. 274.4 ПКУ). Потенційні доходи місцевих бюджетів будуть складати в наступному році 1,2 млрд грн. Скасування таких пільг було ініційовано за участі АМУ та проекту «ПУЛЬС».

Також, позитивним є те, що контролюючі органи відповідно до Бюджетного кодексу України подаватимуть органам місцевого самоврядування звітність у розрізі джерел доходів:

- о про суми нарахованих та сплачених, суми податкового боргу та надмірно сплачених до місцевих бюджетів податків і зборів на відповідних територіях - щомісячно, не пізніше 10 числа місяця, що настає за звітним;

- о про суми списаного податкового боргу; розстрочені і відстрочені суми податкового боргу і грошових зобов'язань платників податків; суми наданих податкових пільг, включаючи втрати доходів бюджету від їх надання - щокварталу, не пізніше 25 днів після закінчення звітного кварталу.

Зазначена звітність по платниках надається контролюючим органом за запитом органу місцевого самоврядування. (ст. 12.3.3 ПКУ).

В 2019 році до прийнятих рішень органів місцевого самоврядування про встановлення місцевих податків і зборів, які прийняті на виконання цього Закону не застосовуються вимоги підпункту 4.1.9 пункту 4.1 та пункту 4.5 статті 4, підпункту 12.3.4 пункту 12.3, підпункту 12.4.3 пункту 12.4 та пункту 12.5 статті 12 Податкового кодексу України та Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” (п.3 Прикінцевих та перехідних положень Закону 9260).

Також в 2018 році поліпшено правове регулювання у сфері ведення Державного земельного кадастру у частині запровадження удосконаленого механізму надання адміністративних послуг, зокрема щодо реєстрації заяви про здійснення державної реєстрації земельної ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками в електронній формі із застосуванням веб-технологій, з використанням особистого електронного цифрового підпису. Такі зміни відбуватимуться відповідно до Постанови КМУ від 18 липня 2018 р. № 710 **«Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру»**.

Відтепер ОМС, які бажають зареєструвати земельну ділянку комунальної власності, отримують можливість подати відповідну заяву та необхідну документацію через розробника такої документації, тобто сертифікованого інженера-землевпорядника (з використанням електронного підпису) он-лайн.

Також спрощується процедура державної реєстрації земельної ділянки з урахуванням принципу екстериторіальності при наданні відповідної послуги, усуваються причини, які зумовлюють необхідність неодноразових звернень фізичних та юридичних осіб із заявами та документами через Центри надання адміністративних послуг до державних кадастрових реєстраторів (у разі виявлення помилок, необхідності внесення певних уточнень), та, як наслідок, зменшуються зайві витрати матеріальних ресурсів. При цьому залишається можливість подання відповідних документів щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру до Державного кадастрового реєстратора.

Крім того, з метою недопущення порушень під час державної реєстрації земельних ділянок постановою Уряду запроваджується **он-лайн моніторинг** розгляду усіх видів заяв, що опрацьовуються у Державному земельному кадастрі. Сервіси відкритого моніторингу нададуть ОМС можливість контролювати стан готовності необхідних документів та отримувати актуальну інформацію про можливість їх отримання у відповідному Центрі надання адміністративних послуг.

Набрання чинності Постанови КМУ 19 березня 2019.

Кінець року відзначився прийняттям Закону України №2649-VIII від 18 грудня **«Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель»**.

Метою прийняття даного Закону України є продовження на один рік строку дії мораторію на продаж чи іншим способом відчуження земель сільськогосподарського призначення. Це дозволить врегулювати за цей час на законодавчому рівні процедуру обігу земель сільськогосподарського призначення та розробити необхідні нормативно-правові акти для введення сільськогосподарських земель в економічний обіг.

Нагадаємо, що до таких заборон віднесено:

- **внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств;**

- **купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім викупу (викупу) їх для суспільних потреб;**

- **купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та викупу (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам - учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.**

Містобудівне законодавство відзначилось теж значною кількістю змін у законодавстві

Прийнято Закон України від 22.03.2018 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».

Відтепер власники земельних ділянок, звернувшись до Держархбудінспекції у 10-денний термін за результатами технічного обстеження, зможуть узаконити свої забудови та приватизувати відповідні земельні ділянки.

Дія Закону поширюється на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 300 квадратних метрів (збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року); будівлі і споруди сільськогосподарського призначення (збудовані до 12 березня 2011 року).

У законі також уточняється, що під «будівельну амністію» потраплять тільки ті будівлі, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1). Набрав чинності 20.04.2018.

20 березня Верховна Рада України ухвалила **Закон України №2354-VIII «Про стратегічну екологічну оцінку»** (далі – Закон), який вступив у дію з **12 жовтня 2018 року**. Це один із важливих євроінтеграційних Законів України, завдання якого – провести оцінку стратегічних документів розвитку, наприклад, окремих населених пунктів, регіонів чи національних програм.

Закон встановлює в Україні механізм стратегічної екологічної оцінки (СЕО), який діє в країнах Європейського Союзу та передбачає, що всі важливі документи, зокрема, державні програми, повинні, у першу чергу, проходити стратегічну екологічну оцінку з урахуванням необхідних імовірних ризиків тих чи інших дій для довкілля.

Закон регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виконання документів державного планування та поширюється на документи державного планування, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі, крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Відповідно до Закону суб'єктами СЕО є:

- замовник (орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який є відповідальним за розроблення документів державного планування та здійснює загальне керівництво і контроль за їх виконанням, або інший визначений законодавством замовник документів державного планування);

- Мінприроди, МОЗ, обласні, Київська, Севастопольська міські державні адміністрації (відповідні підрозділи з питань охорони навколишнього природного середовища та охорони здоров'я), органи виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища та охорони здоров'я;

- громадськість;

- держава походження (держава, під юрисдикцією якої здійснюється розроблення документа державного планування);

- зачеплена держава (держава, на яку ймовірно поширяться транскордонні наслідки виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення).

Стратегічна екологічна оцінка здійснюється на основі принципів законності, гласності, наукової обґрунтованості, комплексності, запобігання екологічній шкоді, довгострокового прогнозування, участі громадськості та міжнародного екологічного співробітництва.

Завдяки процедурі СЕО виявляються усі можливі негативні наслідки під час реалізації документа державного планування для виконавчих органів та ОМС, попереджається їх настання та не допускаються великі бюджетні витрати для їх ліквідації, знаходяться найкращі варіанти досягнення цілей документа державного планування із дотриманням принципів сталого розвитку, виявляються недоліки прийнятих документів, які перешкоджають досягненню поставлених цілей та гарантується внесення змін до них. Усе це відбувається з метою якнайповніше забезпечити принцип сталого розвитку у громадах.

Які документи не проходять СЕО?

СЕО не поширюється на проекти документів державного планування, єдиною метою яких є обслуговування потреб, пов'язаних з обороною або надзвичайними ситуаціями, а також на фінансові або бюджетні документи державного планування. Прикладом такого документа є Державний бюджет України.

Довідка. Документи державного планування – це стратегії, плани, схеми, містобудівна документація, загальнодержавні програми, державні цільові програми та інші програми і програмні документи, включаючи зміни до них, які розробляються та/або підлягають затвердженню органом державної влади, органом місцевого самоврядування.

Також, з прийняттям даного Закону про СЕО було внесено зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI д 17.02.2011 року (далі – Закон № 3038-VI).

Стало можливим для ОМС передача земельних ділянок для містобудівних потреб.

Раніше Закон № 3038-VI від 17.02.2011 р. забороняв за відсутності плану зонування або детального плану території передавати земельні ділянки державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним і юридичним особам для містобудівних потреб.

Починаючи з 01.04.2018 Закон №3038-VI **також запроваджує ряд випадків, за яких усе ж можливо відвести землю для наступних випадків:**

- розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;
- приватизація громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону;
- надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури;
- буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;
- будівництво, експлуатація військових та інших оборонних об'єктів.

Значною подією у містобудівній діяльності стало те, що вперше за історію існування незалежної України в діючі Державні будівельні норми **«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92**»**, якими керувались у містобудівній діяльності, затверджених ще 17.04.1992 року, 29 травня 2018 року Мінрегіоном було внесено нові зміни, які покликані врегулювати планування і забудову територій населених пунктів, проектування та будівництво нових вулиць і доріг, а також проектування, реконструкцію та створення нових закладів освіти:

1. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».
2. ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
3. ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти».

Прийняті ДБН вводять нові містобудівні терміни, які мають на меті не тільки підвищити якість забудови, але і зробити населені пункти безпечнішими та комфортнішими для проживання, зокрема:

- **Блакитні лінії:** визначені містобудівною документацією *лінії обмеження висоти та силуету забудови*; спрямовані на регулювання естетичних та історико-містобудівних якостей забудови.
- **Зелені лінії:** визначені містобудівною документацією *обмеження щодо меж озелених територій*, що мають високу ландшафтно-рекреаційну, наукову, історичну та культурну цінність, спрямовані на збереження цінних у ландшафтному відношенні озелених територій.
- **Жовті лінії:** визначені містобудівною документацією *обмеження щодо максимального розповсюдження завалів житлової та громадської забудови*, промислових, складських будівель, зруйнованих у наслідок надзвичайних ситуацій, розміщених, як правило, вздовж магістральних вулиць сталого функціонування. Встановлюється для забезпечення евакуації населення у надзвичайних ситуаціях.
- **Зона регулювання забудови:** забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони пам'яток культурної спадщини, що визначається для збереження активної ролі пам'яток у композиції і пейзажі населеного пункту.
- **Пішохідна зона:** площі, майданчики, проходи і вулиці в забудові населеного пункту, що призначені *для руху пішоходів та можливості проїзду (під'їзду) лише спеціального транспорту*.

Також, з метою впорядкування багатоповерхової забудови ДБН Б.2.2-12:2018 встановлює граничні параметри забудови земельної ділянки у відношенні до висоти будівлі та максимальні параметри щільності забудови. А також вводить заборону паркування всередині житлових кварталів, та зобов'язує забудовників забезпечувати безбар'єрний доступ маломобільних груп населення до будівель, приміщень тощо.

Вводились зазначені ДБН поступово, з наданням перехідного періоду 6 місяців, для врегулювання діючих норм.

Так, з 1 серпня 2018 року набрав чинності ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», який було затверджено Наказом Мінрегіонбуду №344 від 27.12.2017 року. Вказаний ДБН розроблено Державним підприємством Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя та вводиться вперше.

Нагадаємо, що план зонування території (Зонінг) – це містобудівна документація на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів (*Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»*).

Зонінг визначає межі зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Основними цілями та метою Зонінгу є:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівними регламентами;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту;

- о забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням.

В новому ДБН «Планування і забудова територій» закладено базові положення щодо здійснення забудови територій населених пунктів та інших територій на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Поруч із цим, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» містить певні обмеження та новели, на які варто громадам звернути увагу:

- о Граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва має становити не менше 5 (п'яти) соток - для індивідуальної житлової забудови, та не менше 1,5 соток - для блокованої забудови.
- о Допускається розміщення об'єктів обслуговування у житлових будинках. Прибудовані або окремо розміщені приміщення для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності дозволяється розташовувати по межі ділянки вздовж червоних ліній.
- о Відстань від будинків, будівель і споруд сільських населених пунктів, а також від меж ділянок дачних поселень та садової забудови до лісових ділянок, що належать до лісового фонду України повинна бути не менше ніж 15 м. В містах та селищах для зон одно- та двоповерхової садибної забудови з присадибними ділянками відстань від меж присадибних ділянок до лісових ділянок, що належать до лісового фонду України може бути зменшена, але повинна складати не менше ніж 15 м.
- о Для садибної та дачної забудови, у разі розміщення житлових будинків в північно-східній, північній та північно-західній частинах земельної ділянки, відстань від меж слід встановлювати не менше 3 м.
- о Розміщення боксових гаражів на території житлових кварталів, мікрорайонів багатоквартирної житлової забудови не допускається.

ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» розроблено на заміну цілої низки нормативних актів, а саме:

- о ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (один із основних на сьогодні ДБН у сфері містобудування);
- о ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- о ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»;
- о ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств»;
- о ДБН Б.1-2-95 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України»;
- о СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий».

Усі перелічені вище документи втратили чинність з 01.09.2018 року!

ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти»

Розроблений на заміну ДБН В.2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів».

Важливі зміни, що введено:

- о Обов'язкова енергомодернізація будівель навчальних закладів.

У майже 50% наших шкіл середня температура в приміщеннях взимку не перевищує 16 градусів. Завдяки новим нормам щодо енергоефективності температура в школах стане комфортною. Крім цього, проведення сучасних енергоефективних заходів дозволить економити до 50% на опаленні та подовжити строк експлуатації будівель на 15-20 років.

о Проектування класів з можливістю групового та індивідуального навчання та збільшення площі класу на 1 учня з 2 до 3 кв. м. Це можливість для створення відкритого креативного простору в школах.

о Обов'язкове облаштування інклюзивного простору для можливості навчання дітей з інвалідністю. Це зробить навчання доступним для кожного.

о Обов'язкове влаштування дверей з вільним відчиненням зсередини - двері «Антипаніка». Це підвищить безпеку.

о З 1 вересня відповідно до нових будівельних норм на перших-других поверхах житлових будинків зможуть розміщатися дитячі садки та ясла, розраховані на 120 дітей.

ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів»

Розроблений на заміну аналогічного ДБН В.2.3-5-2001.

Сьогодні у діючих ДБН щодо вулиць і доріг встановлення люків та дощоприймачів на пішохідних зонах тротуарів не обмежується. Через це люди провалюються у каналізаційні люки.

Згідно з цими ДБН також вводиться обов'язкова норма щодо проектування вмонтованих у бордюри дощоприймальних колодязів за наявності велосипедної смуги або спільного руху велосипедів та транспорту.

Нагадаємо, Мінрегіон ввів обов'язкове проектування велосипедних доріжок і смуг під час нового будівництва та реконструкції доріг. Відповідна норма міститься у нових ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Згідно з ДБН, велосипедні доріжки та велосипедні смуги слід влаштовувати на територіях житлових і промислових районів, комунально-складських зон, на магістральних вулицях безперервного і регульованого руху, вулицях місцевого значення, селищних та сільських дорогах, що забезпечують під'їзд велосипедистів до житлових, громадських будинків, промислових підприємств, об'єктів масового відвідування, відкритих автостоянок і гаражів.

Державні будівельні норми – обов'язкові до виконання нормативні документи, які використовуються під час проектування нових та реконструкції існуючих будівель, кварталів, мікрорайонів відповідно до їх призначення.

У ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» передбачено створення безбар'єрного проїзду для осіб з інвалідністю (зниження в окремих місцях бордюрів для заїзду і з'їзду, доріжки для інвалідних колясок), острівців безпеки на нерегульованих пішохідних переходах, огороження відбійниками зупинок громадського транспорту, заборону автопарковок на дорогах і тротуарах.

Також, позитивним стали зміни, які прийняті Законом України *"Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтогазовій галузі"* від 01.03.2018 р. № 2314-VIII, яким також урегульовано певні питання, що стосуються містобудівної діяльності.

Зокрема, нафтові та газові свердловини й об'єкти їх влаштування виключено з переліку об'єктів будівництва. Це обґрунтовано специфікою спорудження об'єктів нафтогазової галузі, переважним розташуванням їх **за межами населених пунктів** і відсутністю впливу на забудову населених пунктів.

Отже, щоб збудувати свердловину, не потрібно отримувати дозвіл на будівельні роботи, а після завершення будівництва – **ресструвати свердловину як об'єкт нерухомості та присвоювати поштову адресу.**

Звертаємо увагу! Відтепер положення Земельного кодексу від 25.10.2001 р. № 2768-III, що передбачали перехід права власності на земельну ділянку до особи, яка набула право власності на будівлю або споруду, розміщені на такій земельній ділянці, **не поширюватимуться на власників нафтових і газових свердловин, оскільки останні більше не вважаються об'єктами будівництва.**

Отже, як бачимо, законодавчі зміни торкаються майже всіх сфер життєдіяльності ОМС, починаючи від формування і затвердження стратегічних документів до формування нового архітектурного середовища, нових правил забудови.

Розпорядження комунальним майном, удосконалення управління та початок переходу на електронні сервіси

7 березня 2018 року набув чинності *Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018р (далі – Закон)*. З цієї дати приватизація відбувається за новими правилами.

Метою таких змін стало прискорення економічного зростання, залучення іноземних та внутрішніх інвестицій для громад. А також, зменшення частки державної або комунальної власності в структурі економіки країни шляхом продажу об'єктів ефективним власникам.

Закон визначає нову термінологію, принципи приватизації, об'єкти та суб'єкти приватизації, ознаки об'єктів, що не підлягають приватизації.

Законом встановлюється нова спрощена класифікація об'єктів приватизації: об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації, вимоги до покупців об'єктів приватизації та обмеження щодо їх участі у приватизації, відповідальність за недостовірність, неповноту поданих документів, розширено коло об'єктів, які можуть підлягати приватизації.

З метою раціонального та ефективного застосування способів приватизації об'єкти приватизації поділено на об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації.

Законом встановлюється чіткий порядок приватизації, вимоги до формування та затвердження переліків об'єктів, які підлягають приватизації, порядок прийняття рішення про приватизацію. Ініціювати приватизацію об'єктів зможуть державні органи приватизації, уповноважені органи управління, інші суб'єкти управління об'єктами державної та комунальної власності або покупці.

Встановлюються вимоги до уповноважених органів управління об'єктами комунальної та державної власності в частині подання пропозицій стосовно включення об'єктів права до переліку об'єктів, що підлягають приватизації; визначаються виключні випадки відмови у включенні до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

З метою спрощення процедур та підвищення інвестиційної привабливості об'єкти приватизації будуть продаватися без земельних ділянок.

Приватизація державного майна згідно з Законом здійснюватиметься шляхом продажу об'єктів права власності на аукціоні, у тому числі: аукціоні з умовами, аукціоні без умов, аукціоні із зниженням стартової ціни, аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, аукціоні за методом вивчення цінових пропозицій, та викупу об'єктів приватизації.

Продаж об'єктів малої приватизації здійснюється на електронних аукціонах.

Законом встановлюються вимоги до проведення аукціонів об'єктів малої та великої приватизації. Для продажу об'єкта приватизації на аукціоні державними органами приватизації створюватиметься аукціонна комісія, яка розроблятиме умови продажу.

Об'єкти соціально-культурного призначення приватизуються із умовою щодо збереження профілю діяльності; об'єкти соціально-культурного призначення, які не функціонують більше трьох років або перебувають в аварійному стані, можуть бути перепрофільовані.

Продаж об'єктів на аукціоні здійснюється за наявності не менше двох учасників аукціону та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні не менше одного кроку аукціону.

У разі якщо для участі в аукціоні з продажу об'єкта приватизації подано заяву на участь в аукціоні від одного покупця, аукціон визнається таким, що не відбувся, а орган приватизації приймає рішення про приватизацію зазначеного об'єкта шляхом викупу безпосередньо такому покупцеві за запропонованою ним ціною, але не нижче стартової ціни, визначеної відповідно до статті 22 цього Закону.

Приватизація об'єктів комунальної та державної власності, здійснюється шляхом продажу на аукціоні і договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна.

Якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів та згідно з умовами договору оренди здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від об'єкта, що підлягає приватизації, без завдання йому шкоди, то такий орендар отримує право на викуп об'єкта, за умови, що вартість таких поліпшень підтверджені аудиторським висновком.

Встановлюються особливості приватизації об'єктів великої приватизації. Об'єкти великої приватизації підлягають продажу на аукціоні з умовами. Умови продажу об'єктів великої приватизації, затверджуються Кабінетом Міністрів України в установленому ним порядку з урахуванням вимог цього Закону.

Підготовка до приватизації та продаж об'єктів великої приватизації здійснюється із залученням на конкурсних засадах радників у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку, окрім випадків передбачених цим законом. Конкурсний відбір радників здійснюється з дотриманням принципів конкурентності, рівноправності, загальнодоступності, гласності та прозорості, незалежності членів конкурсної комісії. Кабінетом Міністрів України встановлюватимуться критерії для відбору радників.

Законом також визначено, що оплата послуг радника може здійснюватися за рахунок коштів державного бюджету та/або коштів покупця об'єкту приватизації, міжнародних організацій, інших джерел. Визначення фіксованого розміру винагороди, що підлягає виплаті раднику з підготовки до приватизації об'єкту великої приватизації, а також порядок визначення винагороди радника у відсотковому відношенні до вартості проданого об'єкту приватизації – здійснюється у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України

За рішенням Кабінету Міністрів України підготовка до приватизації (продажу) об'єктів великої приватизації може здійснюватися без залучення радників. Продаж об'єктів великої приватизації, що проводиться державними органами приватизації без залучення радника здійснюється шляхом проведення аукціону за методом вивчення цінових пропозицій. Законом визначаються заходи державних органів приватизації щодо приватизації об'єктів великої приватизації, для продажу яких радники не залучаються. Законом передбачено комплекс заходів щодо забезпечення прозорості приватизації, висвітлення приватизаційних процесів шляхом оприлюднення в засобах масової інформації, повідомлень про хід і результати приватизації.

Законом також передбачено вимоги до оформлення угод приватизації. Під час приватизації об'єкта комунальної чи державної власності шляхом його продажу на аукціоні, викупу між продавцем і покупцем укладатиметься відповідний договір купівлі-продажу.

Право власності на об'єкт приватизації переходить до покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта, крім випадків переходу права власності.

Строк виконання зобов'язань, визначених у договорі купівлі-продажу, крім мобілізаційних завдань, не повинен перевищувати п'яти років, за винятком тих, для яких Фондом державного майна України за поданням аукціонної комісії може бути встановлено інший строк виконання зобов'язань.

Передбачається порядок здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених у договорі купівлі-продажу.

***Звертаємо увагу!** На вимогу однієї із сторін договір купівлі-продажу може бути розірвано в разі невиконання іншою стороною зобов'язань, передбачених договором купівлі-продажу, у визначені строки або визнано недійсним за рішенням суду. У разі розірвання в судовому порядку договору купівлі-продажу у зв'язку з невиконанням покупцем договірних зобов'язань приватизований об'єкт підлягає поверненню у державну власність.*

Порядок повернення в комунальну та державну власність об'єктів приватизації в разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів затверджується Фондом державного майна України.

Спори щодо приватизації державного майна, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, вирішуються Господарським судом у порядку, встановленому Господарським процесуальним кодексом України, крім випадків, коли можливість вирішення таких спорів у міжнародному

комерційному арбітражному суді передбачена договором купівлі-продажу відповідно до цього Закону.

Передбачається можливість визначення в договорі купівлі-продажу об'єкта великої приватизації, що до правовідносин, які виникають із нього, застосовується право іноземної держави до 1 січня 2021 року.

Оскарження приватизації комунального та державного майна і укладення договору купівлі-продажу можливе протягом трьох років з дня укладення договору купівлі-продажу або його нотаріального посвідчення (у випадках, коли нотаріальне посвідчення договору передбачене законодавством).

В порівнянні з попередньою процедурою з дня прийняття нового Закону на сьогодні скорочуються терміни проведення приватизації, зокрема:

- відміняється передприватизаційна підготовка (скорочення процесу приватизації на 6-12 місяців);
- відсутні норми щодо розроблення та затвердження планів приватизації, створення комісії з приватизації (скорочення на 2-3 місяці);
- продаж об'єктів на аукціоні (скорочення на 1 місяць);
- відмінено пільговий продаж пакетів акцій (скорочення на 2-3 місяці);
- уніфіковано процедури продажу різних типів об'єктів тощо.

Які ж зміни відбулись конкретніше для ОМС, новий алгоритм, порядок? Приватизація комунального майна здійснюється органами місцевого самоврядування. Суб'єктами приватизації місцеві ради (сільські, селищні, міські ради), органи приватизації територіальних громад.

Визначений Законом порядок приватизації державного і комунального майна передбачає: формування та затвердження переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації; публікація даного переліку на офіційному сайті міської ради та в електронній торговій системі (протягом 5 робочих днів); прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності; проведення інвентаризації і оцінки; прийняття рішення про завершення приватизації (завершення відбувається з моменту продажу об'єкта нерухомого майна та відповідно реєстрації права власності на покупця і оформлюється Наказом відповідного органу приватизації).

Ініціювати приватизацію об'єктів комунальної власності можуть: органи приватизації, уповноважені органи управління майном та покупці.

Перелік об'єктів, що підлягають приватизації ухвалюється місцевою радою. У разі необхідності включення нових об'єктів до переліку, таке включення відбувається шляхом прийняття окремих рішень по кожному об'єкту майна.

Законом передбачено, що приватизація комунального майна здійснюється шляхом:

1) продажу об'єктів комунальної власності на аукціоні, у тому числі:

- аукціоні з умовами;
- аукціоні без умов;
- аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій;
- аукціоні із зниженням стартової ціни;
- аукціоні за методом вивчення цінових пропозицій;

2) викупу об'єктів приватизації.

Приватизація об'єктів комунальної власності, переданих в оренду теж започатковує нові правила. Орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами незалежної оцінки, якщо:

- орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш, як 25% ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;

- орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;

- невід'ємні поліпшення здійснені в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;
- здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності;
- орендар належно виконує умови договору оренди та не має заборгованості з орендної плати;
- договір оренди є чинним на момент приватизації.

Порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень визначається місцевою радою. Орендар, який виконав умови, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

У разі якщо органами приватизації прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується переможцем. Якщо покупцем об'єкта приватизації стає орендар, вартість невід'ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації. Договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об'єкта державного майна є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об'єкт оренди переходить у його власність.

Закон визначає, що обов'язковому оприлюдненню підлягають переліки об'єктів, що підлягають приватизації та інформація про об'єкти, щодо яких прийнято рішення про приватизацію.

Законодавчим документом також визначено основні вимоги до інформації. Інформація про результати продажу об'єкта комунальної власності (дані про покупця: для фізичної особи - прізвище, ім'я, по батькові; для юридичної особи – назва; ціна, за якою придбано об'єкт приватизації) підлягає опублікуванню в додатку до «Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію» - газеті «Відомості приватизації», а також на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України, в електронній торговій системі після затвердження державним органом приватизації результатів продажу.

Фінансові відносини щодо приватизації теж врегульовано за новими правилами.

Покупець, який підписав договір купівлі-продажу сплачує ціну не пізніше, ніж протягом 30 днів з дня підписання договору. За несплату коштів протягом 30 днів нараховується неустойка. Несплата коштів протягом 60 днів з дня укладання договору купівлі-продажу є підставою для розірвання такого договору.

Звертаємо увагу! Кошти, одержані від продажу, зараховуються до місцевого бюджету.

У разі ухвалення ОМС рішення про делегування власних повноважень державним органам приватизації, частина коштів, що надійшли від приватизації майна, яке перебуває у комунальній власності, перераховується на рахунки державних органів приватизації з відповідного місцевого бюджету за визначеними органами місцевого самоврядування нормативами у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, для спрямування на фінансування витрат, пов'язаних з реалізацією комунального майна. Контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу, укладеного з переможцем аукціону, та викупу об'єктів приватизації здійснює орган приватизації місцевої ради.

Підсумуємо, у разі, якщо ОМС прийняв рішення про проведення аукціону або викупу об'єкту до набрання чинності новим Законом, він має з 7 березня 2018 року діяти на підставі нового Закону. Завершення приватизації об'єкта комунального майна відбувається з моменту продажу об'єкта нерухомого майна та відповідно реєстрації права власності на покупця і оформлюється Наказом відповідного уповноваженого органу приватизації місцевої ради.

За результатами прийнятого даного нормативно-правового документу Фондом державного майна України (далі – ФДМУ) було прийнято ряд важливих Наказів, що удосконалювали певні процедури і дії Закону для державних органів та ОМС. А саме Накази ФДМУ:

- №487 від 06.04.2018 «Про затвердження форми акта про недопуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного та комунального майна»;
- №495 від 10.04.2018 «Про затвердження форми аукціонної пропозиції щодо стартової ціни об'єктів великої приватизації»;
- №592 від 02.05.2018 «Про затвердження Типового договору про продаж об'єкта малої приватизації між організатором аукціону та оператором електронного майданчика»;
- №658 від 05.06.2018 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку»;
- №672 від 21.05.2018 «Про затвердження Порядку надання потенційними покупцями об'єктів великої приватизації коментарів та пропозицій до проекту договору купівлі-продажу» і інші.

Також, за результатами прийнятого Закону Кабінетом Міністрів України було прийнято ряд важливих Постанов, які врегулювали:

- Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу (Постанова №432 від 10.05.2018);
- Порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків та визначення адміністратора електронної торгової системи (Постанова №433 від 10.05.2018);
- Порядок продажу об'єктів великої приватизації державної власності (Постанова №386 від 10.05.2018),
- Порядок затвердження місцевими радами умов продажу об'єктів великої приватизації комунальної власності (Постанова №950 від 14.11.2018).

Аналізуючи ряд прийнятих нормативно-правових актів та підзаконних актів, можна побачити удосконалення ряд процедур при проведенні приватизації – бачимо перехід до електронних сервісів, які спрощують паперову роботу ОМС та виключають корупційну складову при проведенні аукціонів. Рік 2018-й – став роком початку нових змін у розпорядженні комунального майна.

Протягом всього року Асоціація міст України активно долучалась до кожного із вище зазначених документів. Результатом такої діяльності є удосконалення таких актів на користь ОМС. Наприклад, під час підготовки Наказу ФДМУ №658 від 05.06.2018, яким передбачалось реєстрацію всіх звітів про експертну оцінку майна на платних електронних майданчиках (510,00грн. за один об'єкт), в тому числі комунального, які складаються для обчислення податків від проведення деяких цивільно-правових угод, **АМУ зверталось до уповноваженого органу для виключення комунальних об'єктів з такого переліку.** Така реєстрація призвела б до суттєвих затрат місцевих рад, які є замовниками такої оцінки майна. За результатами звернення, узгоджено порядок та виключено об'єкти оцінки комунальної власності з такого переліку.

Звертаємо увагу! Норми Наказу ФДМУ №658 від 05.06.2018 «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку» не поширюються на випадки проведення оцінки майна, що перебувають у комунальній власності.

Важливим правовим документом у сфері розпорядження комунальним майном може стати на кінець 2018 року **Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення гарантій захисту державою права власності»**, що був внесений 21 листопада 2018 року у Верховній Раді (№9311 від 21.11.2018 року) розроблений з метою посилення гарантій захисту законних прав та інтересів громадян.

Законопроектом запропоновано внести зміни до ряду законодавчих актів у сфері цивільних, корпоративних відносин, направлених на забезпечення максимальних гарантій захисту державою права власності.

У Земельному кодексі України та Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» пропонується:

- запровадження обов'язку державного реєстратора прав залишати без розгляду заяву про реєстрацію права на нерухоме майно, якщо кадастровий номер земельної ділянки відсутній у Державному земельному кадастрі (у такому разі заява не приймається);
- запровадження удосконаленої взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром;
- передбачається з суб'єктів державної реєстрації прав виключити акредитовані державні та комунальні підприємства. *По рішення Уряду суб'єктом може бути визначено виключно державне підприємство і лише в частині розгляду заяв в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису;*
- запровадження обов'язкового підвищення кваліфікації для державних реєстраторів;
- передбачається можливість продовження дії договору оренди земельної ділянки на такий самий строк і на таких самих умовах в автоматичному режимі реєстром, якщо договір оренди землі має умову про його автоматичне поновлення та орендована земельна ділянка не належить до земель державної або комунальної власності – інформація про автоматичне поновлення правочинів обов'язково вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації такого права;
- обов'язкове внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього за відповідними правочинами;
- встановлення норми, відповідно до якої перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян, перевірка дійсності та змісту довіреності в Єдиному реєстрі довіреності;
- удосконалений механізм виконання рішень про скасування державної реєстрації прав чи скасування документів, на підставі яких проводиться реєстрація – шляхом застосування не процедури скасування записів, а шляхом внесення запису про належного власника;
- запровадження механізму реєстрації прав на підставі рішень судів шляхом обов'язкового отримання примірника рішення в електронному вигляді з кваліфікованим підписом судді в порядку взаємодії з Єдиним державним реєстром судових рішень. Унеможливить реєстрацію на підставі підроблених судових рішень;
- деталізована регламентація здійснення реєстраційних дій у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном.

У Цивільному кодексі України пропонується:

- обов'язкове нотаріальне посвідчення договорів, предметом яких є частка у статутному (складеному) капіталі товариства. Водночас запропоновано альтернативу – укладення таких договорів в електронній формі з максимальним ступенем захисту – підписання його сторонами з використанням кваліфікованого електронного підпису;
- надати право власнику нерухомого майна встановити «Вимогу нотаріального посвідчення правочинів» (нове поняття) щодо свого майна. Така вимога буде вноситися до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, і у разі надходження до державного реєстратора договору без нотаріального посвідчення, законодавством у вказаній сфері передбачатиметься прийняття рішення про відмову в державній реєстрації прав;
- удосконалити інститут спільної власності шляхом запровадження нотаріального посвідчення договору про визначення часток у праві спільної власності не за принципом їх рівності.

Також, Законопроектом пропонується внесення змін до Законів України «Про нотаріат», «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю», «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» та Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито». Удосконалюються механізми наповнення та функціонування державних нотаріальних контор. **Для органів місцевого самоврядування визначається порядок допуску до професії на посадах безпосередньо пов'язаних з державним регулюванням, контролем і здійснення повноважень посадовою особою, яка вчиняє нотаріальні дії, визначені статтею 37 Закону «Про нотаріат».**

ДІЇ АСОЦІАЦІЇ МІСТ УКРАЇНИ В БЮДЖЕТНОМУ ПРОЦЕСІ

Для забезпечення врахування інтересів місцевого самоврядування Асоціація міст України, брала активну участь у підготовці та доопрацюванні законопроектів про Держбюджет-2019 та змін до Бюджетного та Податкового кодексів на всіх стадіях їх розгляду.

Завдяки активним діям АМУ вдалося відстояти законодавчі положення, які забезпечать додаткові надходження до місцевих бюджетів, та відхилити багато пропозицій, які б чинили негативний вплив на бюджетне забезпечення громад.

Завдяки зусиллям Асоціації міст України загалом на 2019 рік для всіх територіальних громад залучено додатковий ресурс в обсязі 44,6 млрд грн.

В бюджетному законодавстві:

- скасовано пільги зі сплати плати за землю для підприємств залізничного транспорту, через поновлення оподаткування цих земель місцеві бюджети отримують **1,2 млрд грн**;
- збільшено до **2,1 млрд грн** субвенцію на розвиток інфраструктури об'єднаних територіальних громад, *828 ОТГ переведено на прямі міжбюджетні відносини, в тому числі 163 ОТГ, утворених у 2018 році*;
- збільшено на **7,9 млрд грн** освітню субвенцію, яка передбачена в обсязі 69,6 млрд грн, що на 13% більше у порівнянні з 2018 роком;
- передбачено медичну субвенцію у розмірі **55,7 млрд грн**, її дефіцит (12,1 млрд грн) частково буде покритий за рахунок видатків Національної служби здоров'я України (19,3 млрд грн) у разі переходу закладів охорони здоров'я на контракти з НСЗ.

Важливо! За підсумками першого півріччя 2019 року Уряд має переглянути обсяги освітньої та медичної субвенції (передбачено за пропозицією АМУ).

- Компенсовано майже **0,4 млрд грн** втрат доходів місцевих бюджетів через надання державою податкових пільг зі сплати земельного податку суб'єктам космічної діяльності та літакобудування;
- змінено базу та збільшено ставки туристичного збору (встановлені у відсотках до мінімальної заробітної плати), що дозволить місцевим бюджетам отримати додатково **120 млн грн**;
- продовжено фінансування з державного бюджету, а не з місцевих бюджетів, оплати послуг із патронату над дитиною та виплату соціальної допомоги на утримання дитини в сім'ї патронатного вихователя (до 2027 року), завдяки чому у місцевих бюджетах збережено щонайменше **21 млн грн**.

НЕДОПУЩЕНО:

- скасування місцевого акцизу з тютюну та пального, тобто уникнено втрат місцевих бюджетів в обсязі **13,6 млрд грн**;
- погашення за рахунок місцевих бюджетів заборгованості за середньостроковими позиками і таким чином збережено **9 млрд грн**;
- скасування податку на прибуток підприємств всіх форм власності, що убезпечило місцеві бюджети від потенційних втрат в обсязі **9,6 млрд грн**;
- вилучення залишків коштів місцевих бюджетів, що надійшли як відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які не використані протягом двох років, тобто не допущено втрат на **800 млн грн**;
- перекладання на місцеві бюджети фінансування ВНЗ I-II рівня державної власності без статусу окремих юридичних осіб, що дозволить зберегти власний ресурс місцевих бюджетів в обсязі **862,4 млн грн**;

- покладання на міста та ОТГ відповідальності обласного рівня за надання гарантій за місцевими запозиченнями, тобто міста та ОТГ забезпечені від необхідності розраховуватись за боргами обласної влади.

ВПЕРШЕ ПЕРЕДБАЧЕНО:

- додатковий ресурс для бюджетів міст обласного значення та ОТГ - надходження від штрафних санкцій за порушення законодавства про працю та у сфері містобудівної діяльності, що накладаються відповідними органами місцевого самоврядування, орієнтовно **440 млн грн**;
- додатковий ресурс для бюджетів міст обласного значення та ОТГ - 37% рентної плати за спеціальне використання лісових ресурсів у частині деревини, заготовленої в порядку рубок головного користування. *У Податковому кодексі збільшено в 1,5 рази ставки за цим податком, однак, тимчасово у 2019 році 13% цієї рентної плати будуть йти до спеціального фонду Держбюджету.* Потенційні додаткові доходи місцевих бюджетів - **260 млн грн**;
- нове джерело доходів місцевих бюджетів - 5% рентної плати за користування надрами для видобування корисних копалин загальнодержавного значення (крім рентної плати за користування надрами для видобування нафти, природного газу та газового конденсату), що сплачується за місцем видобутку відповідних корисних копалин, - це орієнтовно **190 млн грн**;
- Державна фіскальна служба надаватиме органам місцевого самоврядування інформацію про сплачені податки та збори на відповідних територіях, суми податкового боргу по кожному платнику податків. Це сприятиме достовірному та правильному плануванню і аналізу виконання місцевого бюджету;
- врахування особливостей роботи комунальних підприємств, що надають послуги ЖКГ: вони сплачуватимуть ПДВ після отримання коштів від споживачів, а не з моменту фактичного надання послуг, що забезпечить КП від виникнення заборгованостей зі сплати податків;
- новий механізм розподілу коштів дотації на здійснення переданих з державного бюджету видатків з утримання закладів освіти та охорони здоров'я. Обласна влада розподілятиме ресурс за погодженням з Урядом, що має забезпечити від упередженого та суб'єктивного розподілу ресурсу.

Для забезпечення справедливості АМУ наполягала запровадити прямий розподіл цієї дотації між місцевими бюджетами.

Крім того, АМУ протягом **2018 року** вдалося вирішити низку проблемних питань місцевих бюджетів, зокрема:

- збільшено на **5,6 млрд грн** медичну субвенцію для погашення заборгованості із заробітних плат медичним працівникам; забезпечення хворих на цукровий діабет препаратами інсуліну та лікування пацієнтів з хронічною нирковою недостатністю; фінансування закладів первинної медичної допомоги, які не уклали договори з НСЗ;
- спрямовано додатково **300 млн грн** до бюджетів міст та ОТГ для часткового покриття дефіциту освітньої субвенції (виплата заробітної плати педагогічним працівникам);
- збережено щонайменше **1,4 млрд грн** для місцевих бюджетів на реалізацію інфраструктурних проектів та розвиток громад завдяки недопущенню вилучення з бюджетів розвитку місцевого самоврядування коштів пайової участі без належного компенсаторного механізму - *АМУ не допустила прийняття законопроекту №8124*;
- розподілено стабілізаційну дотацію місцевим бюджетам в обсязі **200 млн грн**;
- недопущено перекладання на місцеві бюджети фінансування виплат компенсацій громадянам за нерухоме майно, що втрачене у зв'язку з наслідками Чорнобильської катастрофи (наприклад, для Житомирської області у місцевих бюджетах збережено **101,5 млн грн**);

- врегульовано механізм доставки повідомлень про призначення субсидій за рахунок коштів державного бюджету, що забезпечило економію **39,3 млн грн** місцевих бюджетів;
- не допущено розширення категорій громадян, які мають право на пільговий проїзд в громадському транспорті, завдяки чому уникнено додаткового навантаження на місцеві бюджети **50 млн грн**.

Асоціація міст України і надалі буде відстоювати інтереси місцевого самоврядування для забезпечення подальшого зміцнення фінансової спроможності місцевих бюджетів, збільшення обсягів медичної та освітньої субвенцій, недопущення перекладання додаткових повноважень на місцевий рівень без належного компенсаційного ресурсу.

АМУ ЗАПРОВАДЖУЄ НОВІ ОН-ЛАЙН ІНСТРУМЕНТИ ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

11 грудня 2018 року в приміщенні Асоціації міст України в рамках проекту USAID «Розробка курсу на зміцнення місцевого самоврядування в Україні (ПУЛЬС)» проходила Веб-конференція спільно з керівним складом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Участь у заході взяли керівники органів управління земельних ресурсів органів місцевого самоврядування, з 24 ОТГ різних областей - членів Асоціації та он-лайн близько 2000 представників ОТГ.

Під час веб-конференції громадам було надано можливість в прямому діалозі озвучити проблематику на місцях, задати питання щодо передачі земель сільськогосподарського призначення із земель державної до комунальної власності, переоформлення договорів оренди, проведення нормативної грошової оцінки, ведення картографічного фонду, встановлення меж населених пунктів та багато інших питань у сфері управління земельних ресурсів.

Результативність таких заходів підтверджується кількістю переглядів (4600 переглядів) та об'ємом питань (200 запитань через інтернет та більше 100 письмових звернень).

Надалі пропонуємо спільно з ОМС та Держгеокадастром започаткувати такі зустрічі на постійній основі. Допоможемо громадам сформувати єдину практику у земельних відносинах на всій території України, зменшити кількість звернень громадян та допоможемо удосконалити можливі інструменти управління у земельній сфері.

Детальніше веб-конференцію можна переглянути за посиланням:

<https://www.auc.org.ua/novyna/video-veb-konferenciya-z-pytan-upravlinnya-zemelnyimi-resursamy-otg-provodyt-amu-spilno-z>

Практичний посібник ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ У ВЛАСНІСТЬ ОБ'ЄДНАНИХ ГРОМАД



Практичний посібник для ОТГ з питань передачі у комунальну власність земель, розроблений Аналітичним центром АМУ в рамках проекту USAID ПУЛЬС. У виданні описано алгоритм передачі земель та особливості окремих етапів, опубліковано зразки документів. Посібник поширено серед об'єднаних територіальних громад, які є членами АМУ. Для отримання посібника потрібно звернутися до регіонального відділення Асоціації міст України у відповідній області.

Електронна версія Посібника та інші видання АМУ шукайте на сайті АМУ www.auc.org.ua у розділі БІБЛІОТЕКА.

Щорічне видання АМУ «Місцеве самоврядування в Україні»



Найближчим часом вийде з друку видання за 2018 рік. Електронні версії видань доступні на сайті АМУ www.auc.org.ua у розділі БІБЛІОТЕКА.

З М І С Т

Програма засідання Секції АМУ	2
Нові можливості та виклики у сфері земельних відносин 2019-ого року	4
Містобудівне законодавство відзначилось теж значною кількістю змін у законодавстві	13
Розпорядження комунальним майном, удосконалення управління та початок переходу на електронні сервіси	18
Інформаційний лист «Дії Асоціації міст України в бюджетному процесі»	24
АМУ запроваджує нові он-лайн інструменти для органів місцевого самоврядування	27