



Земля та майно

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

Жовтень 2016



Новини

Президент наголосив на важливості розширення повноважень громад, у тому числі і у земельній сфері

Під час Ради регіонального розвитку, що відбулася 11 жовтня 2016 року Президент України Петро Порошенко наголосив на важливості розширення повноважень громад, у тому числі і у земельній сфері.



«Розширення повноважень громад важливе і в земельних питаннях. Причому це, на моє глибоке переконання, має бути не лише в частині підвищення ефективності використання земельних ресурсів, а й в частині боротьби з корупцією», - сказав він.

Нагадаємо, що парламенті перебуває проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель» (реєстр. № 4355 від 31.03.2016 року). Законопроект, розроблявся за участі Асоціації, та зокрема включає такі ключові для територіальних громад положення:

землі державної власності за межами населених пунктів передаються у власність територіальних громад, які об'єдналися відповідно до закону;

сільські, селищні, міські ради розпоряджаються землями державної власності за межами населених пунктів (крім земель оборони, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення на об'єктах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення та інших земель, які мають важливе значення для держави);

виконавчим органам сільських, селищних, міських рад делегуються повноваження державного контролю за використанням та охороною земель (у частині контролю за виконанням вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам; використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів) у разі прийняття відповідною радою такого рішення;

законодавчо закріплюється поняття «територія територіальної громади», а органи місцевого самоврядування отримають повноваження розробляти в таких межах детальні плани територій та документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж територіальних громад.

Законопроект підготовлений до другого читання, отримав позитивний висновок профільного парламентського комітету.



Представник Асоціації міст візьме участь у розробці концепції впровадження обігу земель сільськогосподарського призначення

До складу робочої групи Мінагрополітики з підготовки концепції запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення включено директора Центру аналізу та розробки законодавства Асоціації міст України Ярослава Рабошука.

Верховний Суд України прийняв рішення про відшкодування збитків (неодержаних доходів) у розмірі неотриманої орендної плати

Потрібно звернути особливу увагу на практику, яка почала складатись у судах, з приводу вирішення судами спорів, пов'язаних з відшкодуванням територіальним громадам збитків у розмірі неотриманої ними орендної плати, завданих тривалим користуванням земельними ділянками без правовстановлюючих документів (договорів оренди) та без внесення плати за користування земельними ділянками, особами, які набули у власність будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках комунальної власності, і не переоформили право користування земельними ділянками.

Верховний Суд погоджується з тим, що тривале користування власником нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, земельною ділянкою без правовстановлюючих документів (непереоформлення прав землекористування, ухилення від укладення договору оренди) позбавляє територіальну громаду, як власника землі, права отримувати дохід від цієї земельної ділянки у вигляді орендної плати.



Законодавство

Прийнято:

13 жовтня 2016 року Президент України підписав Закон **«Про внесення змін до законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли»**.

Відповідно до прийнятих змін сільські, селищні, міські ради набуватимуть права власності на об'єкти нерухомого майна, зокрема і земельні ділянки, не за місцем відкриття спадщини, а за місцем їх місцезнаходження. При цьому органи місцевого самоврядування звільняються від сплати судового збору за подання заяви про визнання спадщини відумерлою.

Також установлюється, що орган місцевого самоврядування управлятиме спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту. Крім цього встановлюються особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування.

Таким чином органи місцевого самоврядування отримали можливість не лише набувати права комунальної власності на об'єкти відумерлої спадщини, але й передавати в оренду земельні ділянки (зокрема і сільськогосподарського призначення), щодо яких відсутні спадкоємці або виконавці заповітів.

Прийнятий Закон сприятиме збільшенню матеріальної бази місцевого самоврядування та є першими кроком у розширенні повноважень сільських, селищних міських рад в межах території їх юрисдикції, в тому числі і за межами населених пунктів.



? Які правові підстави продажу житлового будинку комунальної власності?

! Відповідно до пункту 30 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільської, селищної, міської ради відноситься прийняття рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна. Відповідно до частини п'ятої статті 60 цього ж Закону, органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

У зверненні зазначено, що право комунальної власності на житловий будинок набуто як відумерла спадщина. В такому разі житловий будинок не відноситься до майна, відчуження якого здійснюється згідно з Законом України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (частина перша статті 1 «Сфера застосування Закону»). Таким чином, законодавством не встановлено спеціального порядку продажу органом місцевого самоврядування саме такого майна. В цьому випадку, на нашу думку варто користуватися загальними нормами Цивільного кодексу України (Параграфом 1 Глави 54). Зокрема, звертаємо увагу на норми статті 657 Цивільного кодексу України, відповідно до яких договір купівлі-продажу житлового будинку укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Разом з тим, відповідно до частини шостої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою. Таким чином рекомендуємо розробити Положення (порядок) про порядок передачі в оренду, відчуження та списання комунального майна, що є комунальною власністю територіальної громади, та затвердити його на сесії сільської ради. Таке положення може включати наступні розділи:

1. Загальні положення (визначення термінів, сфери застосування положення)
2. Порядок передачі в оренду комунального майна, що є комунальною власністю територіальної громади (визначення термінів; формування конкурсної комісії, оцінка майна, вимоги до оголошення, умови проведення конкурсу; укладання договору оренди; суборенда; умови ремонту об'єкта, переданого в оренду; припинення та розірвання договору оренди; контроль за використання майна, переданого в оренду)
3. Порядок продажу (відчуження) об'єктів комунальної власності (визначення термінів; формування конкурсної комісії; підготовка та проведення конкурсу, аукціону; оцінка майна; відчуження комунального майна)

Разом з тим, якщо такий продаж це одиночний випадок, таке положення можна не приймати, а врегулювати це питання окремим рішенням ради. При відчуженні житлового будинку, звертаємо увагу на необхідність врахування вимог частини сьомої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»: майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню. З метою дотримання таких норм, радимо відчуження майна проводити на аукціонах або конкурсах самостійно або через спеціалізований суб'єкт господарювання, який здійснює продаж таких об'єктів (товарну біржу).

Враховуючи практику інших органів місцевого самоврядування, пропонуємо такий продаж житлового будинку комунальної власності доручити здійснити товарній біржі, яка зможе професійно надати допомогу з організації та проведення оцінки майна та його продажу. Визначення такого спеціалізованого суб'єкта господарювання не потребує спеціальної процедури, окрім випадків на які розповсюджуються норми Закону України «Про здійснення державних закупівель».