

Швейцарсько-український проект •
Підтримка децентралізації в Україні

DESPRO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Швейцарська Конфедерація

skat Swiss Resource Centre and
Consultancies for Development

Яна Брусенцова

Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування

Харків-2016

УДК 332.2
ББК 65.32-5(4Укр)
Б89

Уміщені у виданні інформація та матеріали є вільними для копіювання, перевидання й розповсюдження по всій території України всіма способами, якщо вони здійснюються безоплатно для кінцевого споживача та якщо при такому копіюванні, перевиданні й поширенні є обов'язкове посилання на авторів і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.

Висловлені в цій роботі погляди належать авторам і можуть не відображати офіційну позицію Швейцарсько-українського проекту «Підтримка децентралізації в Україні» DESPRO.

Брусенцова Я.

Б89 Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування / Я. Брусенцова. — Х. : Фактор, 2016. — 104 с.
ISBN 978-966-180-685-5

У посібнику проаналізовано загальні повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, які закріплені в Земельному кодексі та інших законодавчих актах України, у тому числі і в Законі «Про місцеве самоврядування в Україні». Розкрито повноваження сільських, селищних та міських рад щодо розпорядження земельними ділянками комунальної власності. Розглянуто низку практичних ситуацій, які стосуються надання (передачі) земельних ділянок. Окрему частину посібника присвячено застосуванню процедури земельних торгів, яка сьогодні продовжує запроваджуватися в Україні. Наведено деякі форми документів, які складаються під час та за результатами проведення аукціонів.

З урахуванням останніх змін, які відбулися у сфері земельного законодавства, увагу приділено документації із землеустрою, її видам та порядку погодження.

Цей посібник орієнтований на фахівців органів місцевого самоврядування, у тому числі територіальних громад, які вже об'єдналися у добровільному порядку.

УДК 332.2
ББК 65.32-5(4Укр)

ISBN 978-966-180-685-5

© DESPRO, 2016
© ТОВ «Видавничий будинок «Фактор», 2016

ЗМІСТ

Слово до читача	4
Вступ	5
I. Загальні положення	6
1.1. Земельні відносини. Суб'єкти земельних відносин. Земельні ділянки як об'єкт земельних відносин	7
1.2. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин	12
1.2.1. Повноваження сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у сфері земельних відносин	13
1.2.2. Повноваження обласних та районних рад у сфері земельних відносин	16
II. Набуття права на земельні ділянки	26
2.1. Набуття права на землю із земель комунальної власності	27
2.1.1. Земельні торги	29
2.1.2. Набуття права на землю без містобудівної документації	69
III. Документація із землеустрою, види та порядок погодження	80
3.1. Види документації із землеустрою, її види та структура	81
3.2. Порядок затвердження та погодження документації із землеустрою	90
IV. Захист прав на земельну ділянку та відповідальність	98
4.1. Способи захисту прав на земельні ділянки та гарантії прав власності	99
4.2. Відповідальність за порушення земельного законодавства	101

ШАНОВНІ ДРУЗИ!

В Україні активно впроваджуються реформи, кінцевою метою яких є децентралізація. Ці процеси крок за кроком забезпечують основу для рівномірного розвитку територій та зрештою успішної країни. Це база, без якої країна далі не зможе рухатися.

Один з найважливіших викликів сьогодення — формування спроможних громад та ефективного самоврядування. Органи місцевого самоврядування мають надавати весь комплекс необхідних послуг. На сьогодні об'єднані територіальні громади — в авангарді змін. Першопрохідці, які вже об'єдналися, встигли відчутти нові умови існування та перші наслідки реформи. Їм доводиться працювати вперше в новому адміністративному та фінансовому контексті. Потрібно налагоджувати управління громадами, оптимізувати надання послуг, передачу ресурсів, проводити просвітницьку роботу з населенням. Громади, які першими об'єдналися, мають показати приклад іншим громадам і спонукати їх до об'єднання.

Не можемо лишити цих ініціативних людей сам на сам з їхніми проблемами. Наша мета — підтримати тих, чиїми руками твориться успішна й заможна громада, а з нею і країна. Завдання цієї серії навчальних матеріалів — дати відповіді на запитання, що постають перед новоствореними громадами. Над серією працює група провідних експертів, які займаються адаптацією існуючого законодавства до змін, що відбулися, напрацюванням всіх документів, необхідних для роботи об'єднаних громад...

Проект DESPRO дуже сподівається, що ці публікації стануть незамінними помічниками у часи динамічних та довгоочікуваних перетворень.

*Оксана Гарнець,
керівник Швейцарсько-українського проекту
«Підтримка децентралізації в Україні» DESPRO*

Цей посібник орієнтований на фахівців та депутатів органів місцевого самоврядування, у тому числі територіальних громад, які об'єдналися у добровільному порядку.

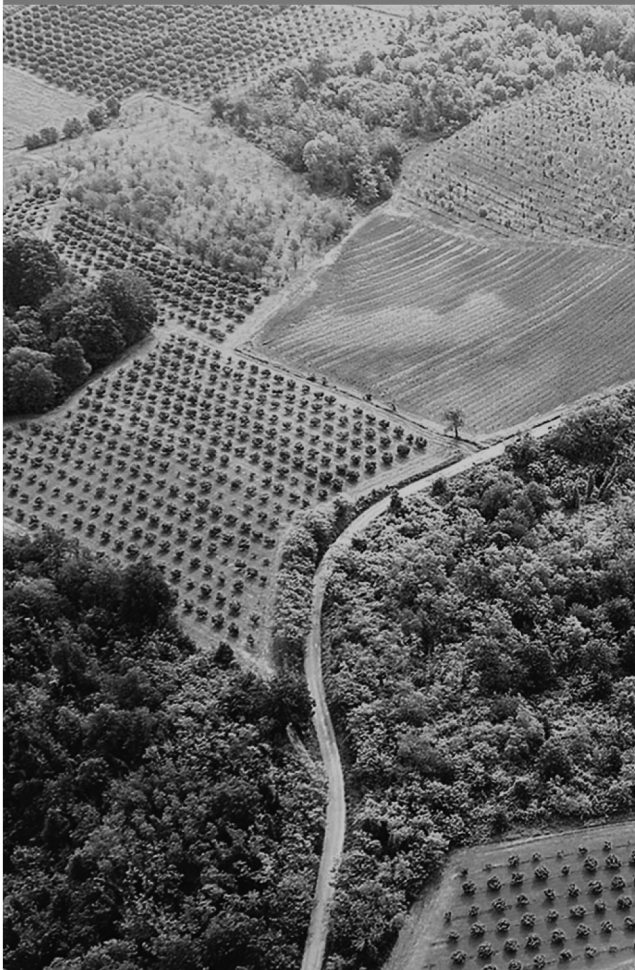
В останні роки сфера земельного законодавства зазнає істотних змін, в тому числі відбувається перерозподіл повноважень між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади. Цьому сприяють процеси децентралізації влади, які розпочалися в нашій країні.

Сьогодні виконавчі органи місцевих рад отримали повноваження щодо надання витягів з Державного земельного кадастру. Наразі у Парламенті зареєстровані проекти законів, завдяки яким у майбутньому функціонал органів місцевого самоврядування може значно розширитися.

Усі ці нововведення вимагають вивчення та аналізу з метою правильної реалізації на практиці, особливо зважаючи на неоднозначність правозастосувальної практики, що склалася у сфері земельного законодавства. Так, наразі непоодинокими є випадки, коли одні й ті ж норми законодавства застосовуються по-різному при розгляді однотипних питань. Це, в свою чергу, спонукає фахівців шукати оптимальні шляхи вирішення спірних питань з подальшим розповсюдженням винайдених варіантів.

У цьому посібнику частково проаналізовано низку практичних ситуацій, які стосуються надання (передачі) земельних ділянок. Особливу увагу приділено передачі земельних ділянок із комунальної власності без містобудівної документації. Це питання сьогодні займає не останнє місце в обговореннях серед фахівців.

Окрему частину посібника присвячено застосуванню процедури земельних торгів, яка активно продовжує запроваджуватися в Україні. Також наведено деякі форми документів, які складаються під час та за результатами проведення аукціонів.



Розділ І.

Загальні положення

1.1. Земельні відносини.

Суб'єкти земельних відносин.

Земельні ділянки як об'єкт земельних відносин

Відповідно до різних статей Конституції України (ст. 13, 14, 41, 142) поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме як: об'єкт права власності Українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права територіальної громади; об'єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство).

Маючи статус об'єкта, земля завжди є в центрі земельних відносин (є різновидом суспільних відносин) між суб'єктами таких відносин.

У свою чергу, Земельний кодекс України¹ надав таке визначення: «**земельні відносини**» — це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. При цьому було конкретизовано коло суб'єктів земельних відносин. Ними є **громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади** (ч. 2 ст. 2 ЗК).

Слід одразу відзначити, що в згаданій вище нормі законодавець узагальнив таку категорію суб'єктів земельних відносин, як **громадяни** (доречно було застосовувати «фізичні особи»). Під цю категорію по факту підпадають не лише власне громадяни, а й громадяни іноземних держав та особи без громадянства. При цьому правовий статус кожної з цих «підкатегорій», як суб'єктів земельних відносин, є неоднаковим.



Увага!

Найбільш широкі права на землю мають саме громадяни України. Вони можуть бути суб'єктами права власності на земельні ділянки всіх категорій земель приватної власності. Крім того, громадяни можуть набувати земельні ділянки у власність як шляхом безоплатної їх приватизації, так і іншими способами, передбаченими ЗК. Також громадяни мають право набувати земельну ділянку і в користування.

Громадяни ж іноземних держав та особи без громадянства є обмеженими у деяких сферах земельних відносин в Україні.

Так, громадяни іноземних держав та особи без громадянства не можуть набувати земельні ділянки шляхом безоплатної приватизації, не можуть набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення, а у разі, якщо вони отримали земельну ділянку сільськогосподарського призначення у спадщину, така земельна ділянка підлягає відчуженню протягом одного року.

Відповідно до ч. 2 ст. 81 ЗК іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

¹ Далі — ЗК.

Згідно з ч. 3 цієї ж статті іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 цієї статті у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Водночас ЗК дозволяє іноземцям та особам без громадянства оформлювати право на земельні ділянки на умовах оренди (за деякими винятками, передбаченими у ч. 2 ст. 93 ЗК). Наприклад, прямо така можливість щодо орендування визначена у ч. 2 ст. 35 ЗК і стосується земельних ділянок для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Тепер щодо такої категорії суб'єктів земельних правовідносин, як **юридичні особи**. Вони можуть бути як власниками, так і користувачами земельних ділянок. Так, ч. 1 ст. 83 ЗК передбачається, що юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

а)	придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами
б)	внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу
в)	прийняття спадщини
г)	виникнення інших підстав, передбачених законом

При цьому ч. 2 ст. 83 ЗК уточнено, що іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки лише **несільськогосподарського** призначення:

а)	у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні
б)	за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна



Увага!

Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадок іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню **протягом одного року**.

Слід знову ж таки враховувати, що відповідно до ст. 93 ЗК земельні ділянки (за деякими винятками, визначеними у ч. 3 цієї статті) можуть передаватися в оренду юридичним особам України та іноземним юридичним особам.

Як уже зазначалося вище, суб'єктами земельних правовідносин виступають також **територіальні громади і держава** через відповідні органи.

Органи державної влади, а також органи місцевого самоврядування в першу чергу є суб'єктами земельних відносин, здійснюючи регулювання земельних відносин, а також контроль за додержанням земельного законодавства. У таких земельних відносинах вони здійснюють установлені для них функції і повноваження, що характеризують їх як владно-регулюючі чи владно-організуючі.

Крім іншого, територіальні громади та держава є суб'єктами земельних відносин як власники (розпорядники) земельних ділянок. Відповідно до ст. 80 ЗК від їх імені у земельних відносинах правомочності суб'єкта, зокрема, права власності здійснюють щодо **комунальної власності** — органи місцевого самоврядування, а щодо **державної власності** — відповідні органи виконавчої влади.

Положення щодо прав власності на землю територіальних громад закріплені в ст. 83 ЗК. У ній визначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

Слід нагадати, що у комунальній власності перебувають:

1	усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності
2	земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування

Слід зауважити, що ч. 4 вказаної статті наводить перелік земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність. Це необхідно враховувати органам місцевого самоврядування під час прийняття рішень, які стосуються передачі земельних ділянок. Якщо не дотримуватися зазначеної норми, у сторонньої особи з'являється підстава для визнання відповідного рішення таким, що прийняте з порушенням чинного законодавства, та ставити питання про його скасування.

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

1	землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо)
2	землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту
3	землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом
4	землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом
5	землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом
6	земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування

Розділ I. Загальні положення

7	земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів
8	землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності

Крім іншого, ч. 5 ст. 83 ЗК наведено випадки, коли територіальні громади набувають землю у комунальну власність. Це відбувається у разі:

1	передачі їм земель державної власності
2	відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону
3	прийняття спадщини
4	придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами
5	виникнення інших підстав, передбачених законом

Згадуючи про комунальні землі, не можна оминати увагою землі **державної власності**.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-VI² (набрав чинності ще з 01.01.2013 р.) землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

У цьому аспекті важливо розуміти: де землі комунальної власності, а де державної. Відповідно до ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Слід нагадати, що відповідно до п. 3 розд. II «Прикінцеві положення» Закону № 5245 автоматично до земель комунальної власності відповідних територіальних громад було віднесено:

а)	земельні ділянки: — на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; — які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій
б)	всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у пп. «а» і «б» п. 4 цього розділу

² Далі — Закон № 5245.

При цьому у державній власності відповідно до п. 4 розд. II «Прикінцеві положення» Закону № 5245 було залишено:

а)	розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: — на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; — які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; — які належать до земель оборони
б)	земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України
в)	землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи
г)	усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у п.п. «а» п. 3 цього розділу

Суб'єкти земельних відносин, у тому числі права власності, за певних умов можуть бути іноземні держави.

Кожен із перелічених суб'єктів земельних відносин наділений колом прав та обов'язків, виникнення та припинення яких пов'язується з одним «узагальнюючим» об'єктом — **землею**.

Частиною 3 ст. 3 ЗК уточнено, що об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, **земельні ділянки та права на них**, у тому числі **на земельні частки (паї)**. Зосередимося на останніх об'єктах земельних відносин.

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 ЗК). Цією ж статтею передбачається, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Щодо земельних часток (паїв). Земельне законодавство не містить чіткого визначення, але можна говорити, що **земельна частка (пай)** — це умовна частка землі, визначена в результаті поділу земель і є її ідеальною часткою, що перебуває у загальній спільній (частковій) власності. У будь-якому разі це самостійний об'єкт земельних відносин, який на відміну від земельної ділянки на місцевості не виділяється. Правом же на земельну частку (пай) є право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки (це свого роду — «право на право»).

1.2. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин

Перш ніж говорити про повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, необхідно нагадати одну важливу норму, таке собі залізне правило, яким мають керуватися в обов'язковому порядку керівники та посадові особи місцевого самоврядування.

У ст. 19 Конституції України закріплено, що органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Власне необхідність дотримання цієї ж норми стосується і органів державної влади. Вказаний принцип знайшов своє відображення й у ч. 3 ст. 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.97 р. № 280/97-ВР³. У вказаній нормі закріплено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в АР Крим — також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів АР Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.

Отже, органи місцевого самоврядування, приймаючи свої рішення, завжди повинні піклуватися про те, щоб кожен пункт такого акта відповідав вимогам діючого законодавства.

У свою чергу, сприйняття всіма суб'єктами земельних відносин означеного вище конституційного принципу є гарантією дотримання принципів земельного законодавства взагалі.

Слід зазначити, що відповідно до ст. 5 ЗК земельне законодавство базується на таких **принципах**: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки.

Тепер безпосередньо щодо повноважень ОМС у сфері земельних відносин. Вони визначені як у Законі № 280, так і в ЗК. Причому слід відмежовувати повноваження, що належать представницьким органам та відповідно виконавчим органам місцевого самоврядування.

Значною частиною повноважень у сфері земельних відносин законодавець все ж таки наділяє саме представницькі органи. Реалізуються такі повноваження виключно на пленарних засіданнях відповідно сільської, селищної чи міської ради шляхом прийняття рішень.

³ Далі — Закон № 280.

Відповідно до ст. 46 Закону № 280 сільська, селищна, міська **рада проводить свою роботу сесійно.**

Згідно зі ст. 59 цього ж Закону рада в межах своїх повноважень **приймає нормативні та інші акти у формі рішень.**



Увага!

Рада не має права передати повноваження щодо вирішення земельних питань жодному іншому органу.

Отже, місцева рада не має права ухвалити рішення про передачу будь-якому іншому органу місцевого самоврядування (або органу виконавчої влади, комунальному підприємству, установі, організації) своїх повноважень щодо регулювання земельних відносин, зважаючи при цьому на норму ч. 2 ст. 19 Конституції України та на те, що жоден закон не передбачає права ради на передачу власних виключних повноважень.



Увага!

Рішення ради із земельних питань ухвалюється на пленарному засіданні ради більшістю від загального складу ради, як того вимагає ч. 2 ст. 59 Закону № 280.

1.2.1. Повноваження сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у сфері земельних відносин

Є сенс більш детально зупинитися саме на повноваженнях **сільських, селищних, міських рад** (як рад базового рівня) у сфері земельних відносин. Вони перелічені в ст. 12 ЗК, яка поки що передбачає, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері земельних відносин **на території сіл, селищ, міст⁴** належить:

1	розпорядження землями територіальних громад
2	передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до ЗК
3	надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до ЗК

⁴ Слід звернути увагу, що вказані повноваження місцевих рад з 01.01.2013 р. не тільки поширюються на межі відповідного населеного пункту, а й можуть бути застосовані щодо земельних ділянок комунальної власності, які знаходяться за межами населених пунктів. Тому словосполучення «на території сіл, селищ, міст», що й досі вживається в ст. 12 ЗК, законодавцю слід привести у відповідність із Законом № 5245 та ст. 83 ЗК.

4	вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до ЗК
5	викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст
6	організація землеустрою
7	координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів
8	здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства
9	обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства
10	підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до ЗК
11	встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом
12	інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок
13	внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст
14	вирішення земельних спорів
15	вирішення інших питань у сфері земельних відносин відповідно до закону

Необхідно зазначити, що до цієї статті пропонуються зміни в частині розширення повноважень рад. Наразі вони лише на стадії пропозицій. Ідеться про проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо делегування повноважень органам місцевого самоврядування з розпорядження землями державної власності і посилення державного контролю за використанням та охороною земель». Ним, зокрема, пропонується внести зміни в тому числі і до ст. 12 ЗК. Якщо його буде прийнято, то сільські, селищні та міські ради отримають такі повноваження, зокрема, як: розпорядження землями державної та комунальної власності на території сільської, селищної, міської ради відповідно до законів; передача земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до ЗК; надання земельних ділянок у користування із земель державної та комунальної власності знову ж таки відповідно до ЗК; вилучення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності тощо.

Водночас слід зауважити, що з **01.03.2016 р.** зазначена норма буде діяти в оновленій редакції. Зміни до неї внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування та оптимізації надання адміністративних послуг» від 10.12.2015 р. № 888-VIII.

Вказаним законодавчим актом ст. 12 ЗК доповнено ч. 2, в якій віднайшли закріплення повноваження виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у сфері земельних відносин на території сіл, селищ, міст. До них віднесено:

1	надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону
2	вирішення інших питань у сфері земельних відносин відповідно до закону

Декілька слів про **нові повноваження виконавчих органів сільських, селищних та міських рад**. Відповідні зміни також були внесені і до Закону № 280, і до Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI⁵.

Так, оновленою редакцією ч. 1 ст. 9 Закону № 3613 передбачається, що надання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених ч. 1 ст. 38 цього Закону випадках може здійснюватися також уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування у сфері земельних відносин та відповідають кваліфікаційним вимогам, зазначеним у ч. 3 цієї статті.

Відповідно до ч. 3 ст. 9 Закону № 3613 державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.

Стажування особи у сфері земельних відносин проводиться безоплатно державним кадастровим реєстратором строком не більше одного місяця. За результатами успішного стажування особі державним кадастровим реєстратором видається відповідна довідка.

Не потребує проходження стажування особа, яка перед призначенням на посаду адміністратора центру надання адміністративних послуг чи на посаду у виконавчий орган місцевого самоврядування працювала державним кадастровим реєстратором протягом останніх двох років.

Порядок проведення стажування встановлюється Кабінетом Міністрів України.



Увага!

Передбачається, що сільська, селищна, міська рада визначають можливість здійснення ними повноважень з надання відомостей з Державного земельного кадастру з урахуванням можливості організаційного та технічного забезпечення їх реалізації.

Посадовим особам органів місцевого самоврядування необхідно враховувати, що під час надання відомостей з Державного земельного кадастру вони повинні керуватися вимогами ст. 38 Закону № 3613. Ця норма визначає, що відомості з Державного земельного кадастру, внесені або перенесені до нього з Державного реєстру земель після 1 січня 2013 року, надаються уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, у формах, зазначених у абз. 2 — 5 ч. 1 цієї статті. Передбачаються такі форми:

1	витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру
2	довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території), за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру
3	вिकопіювань з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану)
4	копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру

⁵ Далі — Закон № 3613.

Розділ I. Загальні положення

1.2.2. Повноваження обласних та районних рад у сфері земельних відносин

ЗК також визначені повноваження **обласної та районної рад**, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ та міст.

Так, відповідно до ст. 8 ЗК до повноважень **обласних рад** у сфері земельних відносин **на території області** належить:

1	розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад
2	забезпечення реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель
3	погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території
4	затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель
5	координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів
6	організація землеустрою
7	внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст
8	встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена
9	вирішення земельних спорів
10	вирішення інших питань у сфері земельних відносин відповідно до закону

До повноважень **районних рад** у сфері земельних відносин на території району відповідно до ст. 10 ЗК належить:

1	розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад
2	координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів
3	забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та використання земель
4	організація землеустрою та затвердження землевпорядних проектів
5	внесення до Верховної Ради АР Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст
6	вирішення земельних спорів
7	встановлення та зміна меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району
8	вирішення інших питань у сфері земельних відносин відповідно до закону

Слід одразу зазначити, що наведені повноваження обласних та районних рад у сфері земельних відносин, на думку багатьох експертів, мають у більшості своїй декларативний характер.

Нижче для аналізу буде приведена низка повноважень районних рад.

Щодо координації діяльності місцевих органів земельних ресурсів. Зміст повноважень із «координації діяльності місцевих органів земельних ресурсів», які перед-

бачені у відповідному пункті ст. 10 ЗК, законом чітко не визначається. Враховуючи те, що між районними радами та «місцевими органами земельних ресурсів» відсутні відносини підпорядкування, більшість експертів вважає, що повноваження із такої «координації» не можуть мати зобов'язуючого характеру, і передбачають лише налагодження взаємодії, інформаційного обміну, надання методичної допомоги тощо. Приклади щодо здійснення реальної координації діяльності сьогодні відсутні.

Щодо забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та використання земель. На жаль, також має декларативний характер, оскільки реальні важелі таких повноважень у районній раді відсутні. Більше того, таке повноваження більш правильно було б вважати завданням, а не повноваженням.

Щодо організації землеустрою та затвердження землевпорядних проектів. Знову ж таки слід наголосити на декларативності цієї норми. Це положення не підкріплюється ні конкретними приписами ЗК, ні власне нормами спеціального Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV⁶. У ст. 17 цього Закону просто механічно дублюється низка тих повноважень районної ради, які закріплені в ЗК. У ній, зокрема, також до повноважень районних рад у сфері землеустрою на території району віднесено забезпечення реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів; організацію землеустрою та затвердження землевпорядних проектів; вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

Щодо внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст. Якщо виникає необхідність у зміні меж району, відповідна районна рада має право внести відповідні пропозиції щодо цього до обласної ради. Такі пропозиції мають бути оформлені рішенням сесії ради. У свою чергу відповідна обласна рада розглядає такі пропозиції та в разі їх обґрунтованості та доцільності звертається (ст. 8 Закону № 280) з пропозицією зміни меж цього району до Верховної Ради України, яка наділена повноваженнями щодо змін меж районів (ст. 6 Закону № 280).

Щодо вирішення земельних спорів. У більшості своїй це повноваження має декларативний характер, особливо якщо враховувати положення ст. 158 ЗК. Ця стаття передбачає вирішення органами місцевого самоврядування земельних спорів у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах. У ст. 158 ЗК віднесення повноважень щодо розгляду земельних спорів до тих чи інших органів побудоване в тому числі на територіальному принципі. Тобто в ній зазначається, що в межах населених пунктів такі спори розглядаються органами місцевого самоврядування, тоді як за межами — таке завдання покладено на центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Отже, малоімовірно, що районні ради якимось чином по факту можуть бути задіяні у вирішенні земельних спорів. Хіба що припустити, що такі повноваження поширюються на землі спільної власності територіальних громад, що також важко собі уявити. Також на практиці є випадки, коли районним радам у містах відповідною міською радою делегуються повноваження щодо вирішення певної категорії земельних спорів у межах відповідної території.

⁶ Далі — Закон № 858.

Слід відзначити: навіть якщо припустити, що земельні спори можуть вирішуватися районними радами, ефективність та практичну результативність розв'язання таких спорів можна поставити під сумнів. Так, зокрема, згідно зі ст. 161 ЗК виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення. Але його виконання є проблематичним у разі відсутності згоди між сторонами спору щодо виконання рішення вже після вирішення такого спору, оскільки ч. 2 ст. 17 Закону України «Про виконавче провадження» від 21.04.99 р. № 606-XIV до виконавчих документів, що підлягають примусовому виконанню державною виконавчою службою, рішення центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, органів місцевого самоврядування щодо вирішення земельного спору відповідно до визначеної законом компетенції до таких документів не відносить.

Приписи щодо вирішення земельних спорів у несудовому порядку (органи місцевого самоврядування чи центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин) носять, на жаль, декларативний характер, оскільки рішення таких органів не забезпечені заходами примусового виконання та невиконання таких рішень не тягне за собою юридичної відповідальності. Тому практичне застосування таких засобів вирішення спору є малоефективним.

Щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району. Це повноваження продубльовано в ст. 174 ЗК, в якій зазначається, що рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад. Окремі етапи встановлення та змін меж адміністративно-територіальних одиниць визначені в главі 29 ЗК. Слід зауважити, що відповідно до ст. 173 ЗК межі району, села, селища встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. При цьому проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів. Більш детально про вимоги до проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць можна дізнатися зі ст. 46 Закону № 858.

У цій статті зазначається, що для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць включає:

1	пояснювальну записку
2	завдання на виконання робіт

3	рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць
4	посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту)
5	викопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності — викопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад
6	викопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці
7	експлікація земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці
8	опис меж адміністративно-територіальних одиниць
9	матеріали погодження проекту
10	матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць в натуру (на місцевість) з каталогом координат їх поворотних точок



Увага!

Проект землеустрою щодо зміни меж населеного пункту може також передбачати пов'язані із цим зміни меж інших суміжних адміністративних одиниць, якщо прийняття рішення про їх зміну згідно із законом належить до компетенції одного органу.

Проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а у разі якщо районна рада не утворена — обласної ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць складається у паперовій та електронній (цифровій) формах.

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту є перелік земельних ділянок державної власності (із зазначенням їх кадастрових номерів, місцезнаходження, площі та цільового призначення), які переходять у комунальну власність відповідній територіальній громаді.



Увага!

Включення земельних ділянок у межі району, села, селища не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, крім земельних ділянок, визначених ч. 4 ст. 173 ЗК. Відповідно до цієї статті землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), переходять у власність територіальної громади. Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межу відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Щодо вирішення інших питань у сфері земельних відносин відповідно до закону. У ст. 10 ЗК перелічені не всі повноваження районних рад у сфері земельних відносин. Частина з них перерахована в самому ЗК, частина — в інших нормативно-правових актах.

Так, зокрема, відповідно до ст. 189 ЗК районні ради наділені правом **самоврядного контролю** за використанням та охороною земель. Для початку слід зазначити, що **контроль за використанням та охороною земель**, незважаючи на суб'єкта його здійснення, за законодавчим визначенням (ст. 187 ЗК) полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України. На жаль, законодавець лише у загальному вигляді позначив засади здійснення самоврядного контролю. Отже, існує проблема відсутності правового механізму вирішення питання змісту і порядку здійснення органами місцевого самоврядування контролю — ЗК виділяє такий вид контролю, але не визначає його змісту. У зв'язку з цим існує практика деталізації норм закону у актах (положеннях) самих органів місцевого самоврядування. Такі положення розробляються на підставі вимог чинного земельного законодавства і покликані визначити порядок здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, спрямовані на забезпечення їх раціонального використання. Ухвалення такого акта органом місцевого самоврядування вимагає серйозної підготовки, оскільки рішення органу місцевого самоврядування про затвердження положення про самоврядний контроль за використанням і охороною земель підпадає під дію Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 р. № 1160-IV.

Більше того, є досить дискусійним можливість здійснення самоврядного контролю районними радами у зв'язку з відсутністю власне об'єкта такого контролю. На території населених пунктів такий контроль здійснюють відповідно сільські та селищні ради, за їх межами здійснюється державний контроль. Тому лише чітке законодавче врегулювання питання здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель шляхом прийняття спеціального закону дасть змогу усунути такого роду розбіжності та посилити роль всіх органів місцевого самоврядування у вирішенні нагальних питань ефективного використання земель комунальної власності відповідних територіальних громад.

Ще одне повноваження районної ради закріплено в ч. 2 ст. 122 ЗК, відповідно до якої районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

Крім того, районні ради наділені правом вилучати земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб (ч. 4 ст. 149 ЗК).

Також варто згадати про те, що районні ради затверджують технічну документацію з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів. Це повноваження визначене в ст. 23 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV.

Говорячи про повноваження сільських, селищних, міських рад у частині, яка стосується передачі земельних ділянок, слід керуватися не лише загальними статтями ЗК (як то ст. 8, 10, 12), крім іншого, необхідно звертатися і до ст. 122 ЗК.

На цю норму в багатьох статтях ЗК при вирішенні того чи іншого питання (наприклад, при зміні цільового призначення земельної ділянки, приватизації громадянами земельних ділянок, наданні земельних ділянок у користування тощо) має місце відповідне посилання.

Стаття 122 ЗК визначає повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, ОМС **щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.**

Нижче в таблиці наведемо повноваження різних органів щодо передачі земельних ділянок.

Відповідна частина ст. 122 ЗК	Орган	Повноваження
1	2	3
ч. 1	Сільські, селищні, міські ради	Передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб
ч. 2	Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради	Передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб

1	2	3
Ч. 3	Районні державні адміністрації на їхній території	Передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених ч. 4 і 8 цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: а) ведення водного господарства; б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог ч. 7 цієї статті; в) індивідуального дачного будівництва
Ч. 4	Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері земельних відносин та його територіальні органи (сьогодні це Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру)	Передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених ч. 8 цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб
Ч. 5	Обласні державні адміністрації на їхній території	Передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених ч. 3, 4 і 8 цієї статті, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб
Ч. 6	Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій	Передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб
Ч. 7	Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим	Передає земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо)
Ч. 8	Кабінет Міністрів України	Передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених ст. 149 цього Кодексу, та земельні ділянки дна територіального моря
Ч. 9	Державні органи приватизації	Здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації

Стаття 122 ЗК заслуговує на окрему увагу не лише в частині тих повноважень, які в ній визначені, а й у частині термінології, якою вона оперує. Так, у ній використане таке визначення, як «передача» земельної ділянки, хоча доцільно було б застосувати більш широке визначення «розпорядження». Така теоретична невідповідність викликає практичне запитання: який саме орган, наприклад, припиняє право користування земельною ділянкою або укладає угоду з приватним власником земельної ділянки у певних випадках (ст. 142 ЗК, в якій ідеться про добровільну відмову від права власності або права постійного користування земельною ділянкою)?

Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

(ст. 142 ЗК)



Увага!

У такому разі повноваження з припинення відповідного права повністю кореспондуються з повноваженнями щодо передачі у власність або користування земельних ділянок, визначених ст. 122 ЗК.

Слід звернути увагу, що у сфері земельних відносин можуть відбутися зміни, виникненню яких органи місцевого самоврядування мають завдячувати реформі децентралізації, яка активно набирає обертів.

Вже розроблено проект Закону про віднесення земель державної власності за межами населених пунктів до комунальної власності об'єднаних територіальних громад.

Ним, зокрема, пропонується до комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, які об'єднались відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» згідно з затвердженими перспективними планами формування територій громад Автономної Республіки Крим, області, передати всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім:

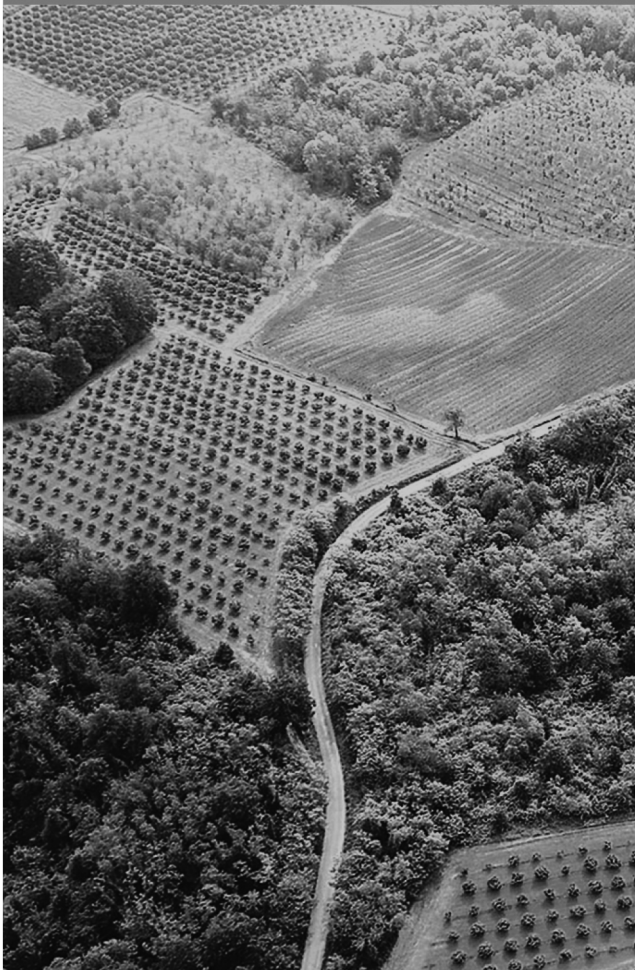
- земель оборони;

- земель зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;
- земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук.

При цьому передбачається, що межі об'єднаної територіальної громади мають визначатися за затвердженими на час набрання чинності цим Законом проектами формування територій сільських, селищних, міських рад. У разі, якщо межі територіальної громади не встановлені за зазначеними проектами, такі межі визначаються відповідно до меж суміжних територіальних громад.

У разі неможливості з'ясувати дійсну межу об'єднаної територіальної громади або наявності спору між декількома органами місцевого самоврядування щодо меж об'єднаної територіальної громади, такі межі визначаються за рішеннями суміжних сільських, селищних, міських рад на підставі проекту землеустрою щодо уточнення меж їх територій або за рішенням суду.

Згадані вище зміни в перерозподілі прав власності на земельні ділянки (якщо вони відбудуться) потягнуть за собою і зміни в повноваженнях органів місцевого самоврядування та органів державної влади.



Розділ II.

Набуття права на земельні ділянки

2.1. Набуття права на землю із земель комунальної власності

Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності передбачені ст. 116 ЗК. Їх дві. Так, цією нормою визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель, зокрема, комунальної власності:

1	за рішенням органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених ЗК
2	за результатами аукціону

Частиною 2 цієї статті уточнюється, що набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Взагалі ЗК передбачає такі види використання земельної ділянки: **власність, постійне користування, оренда.**

Відповідно до ст. 78 ЗК **право власності** на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Згідно зі ст. 81 ЗК суб'єктами права власності на землю є:

1	громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності
2	територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності
3	держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності

Тут слід нагадати про «розширення» такої категорії суб'єктів власності, як «громадяни». До них ЗК також віднесено (виходячи зі змісту відповідних норм ЗК) іноземних громадян та осіб без громадянства (щоправда, з деякими «звуженими» правами власності).

Про підстави набуття та особливості права власності на земельні ділянки іноземців та осіб без громадянства зазначалося вище (вони перелічені в ч. 3 ст. 81 ЗК).

Підстави ж набуття права власності на земельні ділянки саме громадянами України зазначені в ч. 1 ст. 81 ЗК:

1	придбання за договором: купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами
2	безоплатної передачі із земель, зокрема, комунальної власності
3	приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування
4	прийняття спадщини
5	виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

Про право власності на землю юридичних осіб, територіальних громад та держави також йшлося вище.

Право постійного користування земельною ділянкою визначене ст. 92 ЗК, це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

1	підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності
2	громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації
3	релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності
4	публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»
5	вищі навчальні заклади незалежно від форми власності
6	співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку

Право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗК).

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.



Увага!

Відповідно до ч. 3 ст. 93 ЗК не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

Вказану вимогу органи місцевого самоврядування обов'язково мають враховувати під час прийняття рішення щодо надання земельних ділянок в оренду.

Слід також пам'ятати про строк оренди земельної ділянки. Він не може перевищувати 50 років.

Також ч. 5 ст. 93 ЗК передбачається, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки — на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

Увага!

Частиною 7 ст. 93 ЗК визначено: якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

Таким нововведенням ст. 93 ЗК поповнилася після прийняття Закону України від 24.11.2015 р. № 818-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення регуляторних бар'єрів для розвитку мережі індустріальних парків в Україні».

Крім іншого, ч. 10 цієї статті зазначається, що у разі створення індустріального парку на землях комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

Увага!

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Законом України від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі».

Взагалі-то набуття на земельну ділянку права оренди заслуговує на окрему увагу, особливо в останні роки, коли в державі активно впроваджується в життя такий механізм набуття, як земельні торги. На ньому необхідно зупинитися більш детально.

2.1.1. Земельні торги

Увага!

На момент написання цього посібника 18.02.2016 р. Парламентом прийнято Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», який ще не набрав чинності. У посібнику зазначається поки що чинна редакція ЗК, тому є необхідність читати цей розділ із застосуванням згаданого новоприйнятого законодавчого акта. Зміни торкнулися, зокрема, ст. 134 — 137 ЗК.

Земельні торги — це насамперед прозорість, чесність, запобігання корупційним проявам, відкрита конкурентність і максимальне поповнення бюджетів.

Земельний аукціон — спосіб продажу землі, за яким покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну. Земельні торги мають багато переваг, і тому використання їх слід вважати необхідним у повсякденній практиці.

Основних переваг проведення земельних торгів багато. Аукціон дозволяє залучити значні додаткові кошти, на аукціон виставляється земельна ділянка з уже (як правило) готовою землепорядною документацією, тобто набувач не витрачає час на самостійне проходження процедур відведення та погодження.

Продаж земельних ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту, адже земельні ділянки продаються з певним цільовим призначенням, тобто місто чи село здійснює реалізацію генерального плану та отримує додаткові кошти.

Аукціон є відкритим та прозорим способом відчуження земельних ресурсів територіальної громади, тобто виключає вплив корупційних діянь, а надходження коштів до місцевих бюджетів додає можливість вкладати їх в економіку міста або сільського господарства.

Проведення аукціонів є дуже привабливим з точки зору наповнення місцевого бюджету, продаж землі має свої переваги, а саме швидкі та значні надходження.

У результаті належної організації та проведення земельних торгів місцеві ради можуть суттєво поповнити свої бюджети, що дасть можливість профінансувати роботи відповідно до прийнятих програм розвитку земельних відносин та охорони земель та для вирішення соціальних та інших питань, надасть можливість прозоро і ефективно реалізувати земельні ділянки за їх реальну ринкову вартість, а переможець аукціону отримує земельну ділянку у власність або користування, не витрачаючи часу та кошти на розроблення землепорядної документації.

Крім того, сьогодні можна говорити про те, що вже створені сприятливі законодавчі умови для проведення земельних торгів та відповідного наповнення бюджетів.

Останнім часом у різних засобах масової інформації все частіше з'являються повідомлення про проведені земельні торги. Як правило, зазначається про розмір коштів, які вдалося залучити до того чи іншого бюджету завдяки, наприклад, продажу прав на земельні ділянки на аукціонах. У той же час на деяких офіційних сайтах можна зустріти нарікання в бік окремих регіонів, в яких земельні торги не знайшли широкого застосування, на жаль. А це, як уже зазначалося, чудовий інструмент для наповнення бюджету.

Сьогодні не залишається поза увагою інтенсивний розвиток ринку оренди землі в Україні. Пропорційно з цим все більшого (не враховуючи згадані вище регіони) значення набуває проведення аукціонів з продажу прав власності та прав оренди на земельні ділянки. Фахівці стверджують, що це вигідно як для тих, у повноваженнях яких перебуває розпорядження земельними ділянками, так і для бізнесу.

Основною перевагою аукціонів є зрозумілі вже сьогодні для всіх правила гри. Крім іншого, продаж земельних ділянок через торги — це покращення взаємовідносин з покупцями, рівність учасників торгів, законність придбання землі, підготовленість земельних ділянок до продажу. При всьому цьому найважливішим залишається змога збільшувати надходження до місцевого бюджету. Також існуючий сьогодні обов'язковий продаж на конкурентних засадах земельних ділянок із земель, зокрема, комунальної власності означає, що такі земельні ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірної угоди, що виключає корупційну складову.

Слід зазначити, що сьогодні проведення земельних торгів визнано найбільш ефективним з економічної та організаційної точки зору механізмом передачі, зокрема, права оренди на земельні ділянки, за яким передача права оренди відбувається на конкурентній

основі. Це право набуває учасник земельних торгів, який запропонував, зокрема, найвищу ціну за оренду землі.

Довгий час в Україні хоча й анонсувалася можливість проведення аукціонів, в реаліях вона була не здійснена в зв'язку з відсутністю норм, які б визначали механізм проведення земельних торгів. Але у 2012 році із набуттям чинності Законом України від 05.07.2012 р. № 5077-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» нарешті було врегульовано порядок проведення торгів у формі аукціону шляхом визначення, що продаж на торгах земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) відбувається виключно в порядку, встановленому ЗК.

Відтепер продаж земельних ділянок, а також прав на них на конкурентних засадах регламентований гл. 21 ЗК, а саме його ст. 134 — 139, в яких розкривається механізм проведення торгів.

Як вже було означено вище, згідно зі ст. 116 ЗК одна з підстав набуття прав на земельну ділянку — це задіяння процедури земельних торгів у випадках, прямо передбачених ЗК.

У свою чергу, в ст. 127 ЗК регламентовано, що органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень здійснюють продаж земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених ЗК.

При цьому у ч. 2 цієї ж статті вказано, що продаж земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та в порядку, встановлених гл. 21 цього Кодексу.

Так, в ч. 1 ст. 134 ЗК (діюча редакція на момент написання цього посібника) уточнюється, що земельні ділянки комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна комунальної власності, **підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків***, встановлених ч. 2 цієї статті. Так, відповідно до цієї норми **не підлягають** продажу на земельних торгах земельні ділянки комунальної власності або права на них **у разі:**

1	розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб
2	використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів
3	використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями
4	будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів
5	<i>надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, вищим навчальним закладам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків</i>

** В таблиці: курсивом виділено ті випадки, які виключаються з ч. 2 ст. 134 ЗК, та напівжирним шрифтом ті, редакція яких буде змінена відповідно до новоприйнятого Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів».*

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

6	надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні
7	надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено
8	розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України
9	надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб
10	надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону
11	надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала
12	будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу)
13	<i>створення озелених територій загального користування</i>
14	будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд)
15	передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва Примітка. Після змін цей випадок буде такого змісту: « передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва ».
16	<i>надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів місцевого самоврядування</i>
17	<i>розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції</i>
18	<i>надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб</i>
19	<i>надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала</i>
20	поновлення договорів оренди землі
21	<i>використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності</i>
22	передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності
23	надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків
24	<i>надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом</i>

Крім іншого, ч. 3 ст. 134 ЗК передбачається, що земельні торги **не проводяться** при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених ст. 34, 36 та 121 цього Кодексу, а також при передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу.

Земельні торги проводяться в декілька етапів, які включають: добір земельних ділянок, що виставляються на торги, підготовку лотів для продажу на земельних торгах; прийняття рішення про проведення аукціону; визначення виконавця земельних торгів та укладення з ним договору; підготовку до проведення земельних торгів (вибір виконавця землевпорядних та оціночних робіт; укладення договорів на виготовлення землевпорядної та оцінної документації; державну реєстрацію земельних ділянок; державну реєстрацію майнового права на земельну ділянку); визначення стартової ціни продажу або стартових розмірів плати за користування; визначення дати та місця проведення торгів; власне проведення земельних торгів; встановлення результатів торгів; оприлюднення результатів земельних торгів.

Загальний же механізм здійснення процедури земельних торгів міститься в ст. 135 ЗК. У ній, зокрема, зазначається, що земельні торги проводяться у формі **аукціону**. За результатами його проведення укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з **учасником (переможцем)** земельних торгів, який запропонував залежно від предмета лота:

1	найвищу ціну за земельну ділянку, що продається	зафіксовану в ході проведення земельних торгів
2	найвищу плату за користування земельною ділянкою	

Також у ч. 2 ст. 135 ЗК вкотре закріплюється, що продаж земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених ч. 2 і 3 ст. 134 цього Кодексу, які були перелічені вище.

Слід враховувати, що на земельних торгах **не може** бути **використане переважне право купівлі**, тобто діє «закон здорової конкуренції», який полягає у запропонуванні найвищої ціни.

Основними суб'єктами аукціону є:

Організатор земельних торгів	Виконавець земельних торгів	Учасники земельних торгів
орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права комунальної власності на земельні ділянки	суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення	фізична або юридична особа, яка: — подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в ч. 7 ст. 137 ЗК; — сплатила реєстраційний та гарантійний внески; — зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів; — відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому відповідно до ч. 4 ст. 135 ЗК зазначаються:

1	перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами
2	стартова ціна лота
3	строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах
4	особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги

Це основні складові рішення, які визначені ч. 4 ст. 135 ЗК. Звичайно, що в рішенні про проведення земельних торгів можуть бути й інші пункти. Це залежить від органу місцевого самоврядування.

Так, необхідно враховувати, що в сьогоденних умовах більшість земельних ділянок вимагає виготовлення землевпорядної документації, яке здійснюється з чітким дотриманням вимог земельного законодавства. Це, в свою чергу, передбачає можливе відхилення від загальних вимог ч. 4 ст. 135 ЗК та відповідно зазначення у рішенні про земельні торги чи в окремому рішенні пункту про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Також слід зауважити, що згідно з діючою редакцією ч. 5 ст. 135 ЗК земельні торги проводяться відповідно до укладеного договору між організатором земельних торгів та їх виконавцем за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.



Увага!

Редакція ч. 5 ст. 135 ЗК зазнала змін у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів».

З набранням ним чинності прямо дозволяється виконавцю земельних торгів здійснювати фінансування організації та проведення земельних торгів. Також передбачається, що витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

Тобто передбачається, що організатор земельних торгів має здійснити визначення виконавця земельних торгів, що здійснюється, як передбачено у ч. 6 ст. 136 ЗК, у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель. У тому ж разі, якщо

законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, таке визначення має відбуватися на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. Такий порядок регламентований наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579 «Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах»⁷.



Увага!

З ч. 6 ст. 136 ЗК (у разі набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів») вилучається норма, яка передбачає необхідність у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, здійснювати відбір, у тому числі виконавця земельних торгів на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Отже в рішенні, яке стосується земельних торгів, має віднайти своє закріплення пункт, який передбачає визначення виконавця земельних торгів. Крім іншого, якщо таке визначення буде відбуватися відповідно до Порядку № 579, необхідно в рішенні, яке стосується земельних торгів, ще й передбачити пункт про утворення конкурсної комісії з визначення виконавця земельних торгів. Хоча це може бути й окреме рішення про утворення конкурсної комісії. До слова сказати, сьогодні склалася практика, коли органи місцевого самоврядування своїми локальними рішеннями затверджують (керуючись вимогами Порядку № 579) положення про конкурсну комісію, яка здійснює не лише відбір виконавців земельних торгів, а й конкурсного відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах. Крім іншого, зустрічаються варіанти і це не є порушенням чинного законодавства, коли рішенням місцевої ради затверджується «узагальнене» положення про конкурсний відбір послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів.

Нижче наведено приклад одного з таких рішень.

⁷Далі — Порядок № 579.

УКРАЇНА

_____ МІСЬКА РАДА

_____ ОБЛАСТІ

_____ СЕСІЯ _____ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

« ____ » _____ року

№ _____

**Про утворення конкурсної комісії
щодо відбору виконавців робіт із
землеустрою, оцінки земель та
визначення виконавця земельних
торгів на конкурентних засадах**

З метою забезпечення ефективного та раціонального використання земель, прозорого механізму визначення суб'єктів — виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, визначення виконавця земельних торгів, відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579 «Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах», ст. 12 та ч. 6 ст. 136 Земельного кодексу України, ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада **вирішила:**

1. Затвердити склад конкурсної комісії щодо відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (додаток 1).

2. Затвердити Положення про роботу конкурсної комісії щодо відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (додаток 2).

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань охорони навколишнього природного середовища, регулювання земельних відносин, будівництва та архітектури (П. І. Б.).

Міський голова _____

Додаток 1
до рішення _____ міської ради
_____ сесії _____ скликання
від «__» _____ року
№ _____

СКЛАД
конкурсної комісії щодо відбору виконавців робіт із землеустрою,
оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на
конкурентних засадах

_____	голова комісії, міський голова
(П. І. Б.)	
_____	секретар комісії, головний спеціаліст відділу земельних питань управління архітектури, будівництва та земельних питань
(П. І. Б.)	
Члени комісії:	
_____	заступник начальника управління архітектури, будівництва та земельних питань міської ради
(П. І. Б.)	
_____	начальник управління економіки і власності міської ради
(П. І. Б.)	
_____	начальник юридичного відділу міської ради
(П. І. Б.)	
_____	начальник відділу Держгеокадастру у м. _____ (за згодою)
(П. І. Б.)	
_____	депутат міської ради
(П. І. Б.)	

Секретар міської ради _____

Додаток 2
до рішення _____ міської ради
_____ сесії _____ скликання
від «__» _____ року
№ _____

Положення
про конкурсну комісію щодо відбору виконавців робіт із землеустрою,
оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів
на конкурентних засадах

1. Це Положення регулює організаційні питання роботи комісії щодо конкурсного відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (далі — комісія).

2. Комісія є постійно діючим органом, що утворюється рішенням _____ міської ради відповідно до Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579 (далі — Порядок), з метою забезпечення дотримання вимог чинного законодавства під час конкурсного відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів.

3. У своїй роботі комісія керується Конституцією України, Земельним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами України, рішенням міської ради, Порядком та цим Положенням.

4. Основними завданнями та функціями комісії є:
визначення умов, строку проведення конкурсів з визначення виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (далі — конкурс) та опублікування інформації про його проведення;

розгляд поданих претендентом підтвердних документів з метою з'ясування їх відповідності вимогам пункту 2.3 розділу II Порядку, повноти та своєчасності їх подання;

визначення учасників конкурсу;

розгляд конкурсних пропозицій та визначення переможців конкурсу;

визнання у випадках, визначених Порядком, конкурсу таким, що не відбувся, та прийняття рішення щодо проведення повторного конкурсу;

прийняття у випадках, передбачених Порядком, рішення про укладення з претендентом договору на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки земель, або на проведення земельних торгів, за умови дотримання вимог пункту 2.3 розділу II цього Порядку.

5. Комісія утворюється у складі голови, секретаря та її членів. Кількісний та персональний склад комісії затверджується рішенням _____ міської ради.

6. Голова комісії в межах наданих повноважень:

скликає засідання комісії;

головує на засіданнях комісії;

організовує підготовку до розгляду матеріалів, передбачених Порядком;

у разі порушення вимог Порядку в частині відповідності, повноти та своєчасності подання конкурсної документації письмово повідомляє претендента про недопущення його до участі в конкурсі із зазначенням обґрунтованих підстав відмови;

у випадках, передбачених Порядком, приймає рішення про повторне проведення конкурсу та призначає його дату;

у разі необхідності залучає до роботи комісії експертів та консультантів за згодою з їх керівниками.

7. Секретар комісії:

готує матеріали для розгляду на засіданні комісії;

оформляє протоколи засідань комісії;

заповнює відомість підсумків оцінки конкурсних пропозицій щодо відбору виконавців відповідно до додатку 3 до Порядку;

забезпечує виконання доручень голови комісії.

8. На період відсутності голови та/або секретаря комісії (через хворобу, у разі відпустки тощо) їх повноваження покладаються рішенням _____ міської ради на одного з членів комісії. На період довготривалої відсутності інших членів комісії (через хворобу, у разі відпустки тощо) на підставі рішення міської ради відбувається заміна тимчасово відсутніх членів комісії.

9. Підготовка до конкурсу та його проведення здійснюється згідно з вимогами Порядку.

10. Формою роботи комісії є засідання, що проводяться в міру потреби.

11. Засідання комісії проводиться в разі присутності не менше двох третин її кількісного складу, а конкурс — за наявності не менше двох учасників конкурсу.

12. Рішення комісії про обрання переможця приймається відповідно до вимог Порядку шляхом визначення учасника, пропозиція якого набрала найбільшу кількість балів.

13. Результати конкурсу оформляються протоколом, до якого додається відомість підсумків оцінки конкурсних пропозицій щодо відбору виконавців. Протокол підписують голова комісії, секретар та всі присутні на засіданні члени комісії.

14. У триденний строк після підписання протоколу комісія письмово інформує міську раду, переможця конкурсу та інших учасників про результати конкурсу.

Секретар міської ради _____

Як вже зазначалося вище, деякі місцеві ради затверджують положення про конкурсний відбір послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів. Тоді в ньому, крім положень, які стосуються формування та роботи конкурсної комісії, визначається власне ще й порядок проведення конкурсного відбору. Таке положення, знову ж таки, має відповідати вимогам Порядку № 579.

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

Одразу необхідно акцентувати увагу на термінології, яка визначена Порядком № 579. Її знання та відповідність їй допоможе не схибити під час проведення конкурсного відбору.



Увага!

Виконавцями робіт із землеустрою, оцінки земель, виконавцями земельних торгів визнаються лише суб'єкти господарювання, які одержали ліцензії на провадження відповідних видів господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню відповідно до Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності».

Тепер безпосередньо щодо процедур моментів, які має вчиняти конкурсна комісія. Відбору виконавців на конкурентних засадах передують розміщення інформації про проведення конкурсу (її підготовка — це обов'язок конкурсної комісії). Вимоги до змісту такої інформації наведені в п. 2.1 Порядку № 579. Так, передбачається, що інформація про проведення конкурсу з відбору виконавців повинна містити:

1	мету проведення робіт
2	дані про земельні ділянки: — місце розташування; — орієнтовний розмір; — цільове призначення
3	умови конкурсу Примітка. Це обов'язковий для претендентів перелік вимог, які необхідно виконати для участі у конкурсі.
4	перелік підтвердних документів, що подаються на конкурс з відбору виконавців
5	строк подання конкурсної документації
6	поштову адресу, за якою подаються документи
7	інформацію про проведення конкурсу: — дату, час і місце проведення конкурсу; — відомості про місцезнаходження комісії, контактні телефони

Інформація про проведення конкурсу **не пізніше ніж за 30 днів до останнього дня** прийняття конкурсної документації розміщується організатором:

1	на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів
2	на офіційному веб-сайті організатора земельних торгів (у разі наявності)
3	у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження (за бажанням організатора земельних торгів)

Увага!

На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів інформація розміщується безкоштовно.

Пункт 2.3 Порядку № 579 встановив вимоги до **конкурсної документації**, яка подається до конкурсної комісії.

Слід зазначити, що **конкурсна документація** — це **конкурсна пропозиція та підтвердні документи**, передбачені умовами конкурсу, що подаються до конкурсної комісії.

При цьому **конкурсною пропозицією** є пропозиція **учасника конкурсу** щодо вартості та строку виконання послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки земель, та/або проведення земельних торгів.

Відповідно до Порядку № 579 учасник конкурсу — це претендент, підтвердні документи якого відповідають умовам конкурсу і якого допущено до участі в конкурсі.

Підтвердними документами відповідно до Порядку № 579 є документи, які визначають **правовий статус претендента**, підтверджують його право на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки земель, та/або проведення земельних торгів, а також документи, що підтверджують відповідність конкурсної пропозиції умовам конкурсу.

Претендент — суб'єкт господарювання, який подав до конкурсної комісії необхідну документацію, передбачену умовами конкурсу.

Увага!

Претендент, який подає документацію до конкурсної комісії, не завжди може стати учасником конкурсу. Цього не відбудеться, якщо подані ним документи не будуть відповідати умовам конкурсу.

Отже, конкурсна документація подається в запечатаному конверті, на якому, крім поштових реквізитів, робиться відмітка **«На конкурс з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою»**, або **«На конкурс з відбору виконавців послуг з виконання робіт з оцінки земель»**, або **«На конкурс з відбору виконавців послуг з виконання земельних торгів»** із зазначенням об'єкта та дати проведення конкурсу.

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

У конверті мають міститися:

підтвердні документи з їх описом	окремий запечатаний конверт з конкурсною пропозицією
<p>До підтвердних документів належать:</p> <ul style="list-style-type: none">— заява про участь у конкурсі з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки земель, та/або проведення земельних торгів за формою згідно з додатком 1 до Порядку № 579 (її наведено після цієї таблиці);— копія документа, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків, або копія сторінок паспорта для осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті (для претендента — фізичної особи — підприємця);— згода на обробку персональних даних (додаток 2) (для претендента — фізичної особи — підприємця) (її наведено після цієї таблиці);— копії установчих документів претендента та довідки про присвоєння йому ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ (для претендента — юридичної особи);— копія(ї) ліцензії(й);— копії кваліфікаційних документів оцінювачів претендента, яких буде залучено до проведення оцінки та підписання звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (для претендента на виконання послуг з виконання робіт з оцінки земель);— копії кваліфікаційних документів ліцитаторів претендента, яких буде залучено до проведення земельних торгів та підписання протоколу земельних торгів (для претендента на проведення земельних торгів) (за наявності);— інформація про продані лоти: кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною (для претендента на проведення земельних торгів);— проект завдання на виконання послуг з виконання робіт (для претендента на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою або оцінки земель), у якому, зокрема, має бути зазначено вид документації із землеустрою або з оцінки земель, яку пропонує розробити претендент, перелік вихідних даних, які має надати організатор земельних торгів, та перелік документів і матеріалів, які будуть представлені за результатами виконаних робіт	<p>Конкурсна пропозиція претендентів подається в запечатаному конверті. Вона має містити:</p> <ul style="list-style-type: none">— пропозицію про вартість виконання робіт з урахуванням податку на додану вартість, калькуляції витрат, пов'язаних з виконанням робіт;— строк виконання робіт (у календарних днях), якщо він не визначений в інформації про проведення конкурсу

Зазначені вище вимоги щодо оформлення конкурсної документації та її переліку закріплені в п. 2.3 Порядку № 579.

Додаток 1
до Порядку закупівлі послуг
з виконання робіт із землеустрою, оцінки
земель та визначення виконавця земель-
них торгів на конкурентних засадах

До конкурсної комісії

_____ (місцезнаходження комісії)

ЗАЯВА
про участь у конкурсі з відбору виконавців послуг з виконання
робіт із землеустрою, оцінки земель, виконавця земельних торгів
(непотрібне закреслити)

Претендент _____
(найменування юридичної особи/прізвище, ім'я та
по батькові фізичної особи — підприємця)

Керівник _____
(прізвище, ім'я та по батькові, посада)

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті)

Місцезнаходження _____

Телефон _____ Тел./факс _____ E-mail _____

Прошу допустити до участі в конкурсі щодо відбору виконавця:

_____ (послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель, виконавця земельних торгів)

« _____ » _____ 20____ року
(дата заповнення заяви)

_____ (підпис керівника юридичної особи/
фізичної особи — підприємця)

М. П.

Додаток 2
до Порядку закупівлі послуг
з виконання робіт із землеустрою,
оцінки земель та визначення
виконавця земельних торгів
на конкурентних засадах

До конкурсної комісії

_____ (місцезнаходження комісії)

**ЗГОДА
на обробку персональних даних**

Я, _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

даю згоду конкурсній комісії на обробку даних про себе, документів, передбачених пунктом 2.3 розділу II Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 вересня 2012 року № 579.

_____ (дата)

_____ (підпис)



Увага!

Приймання заяв припиняється **за п'ять робочих днів до дати** проведення конкурсу.



Увага!

Конверти претендентів з конкурсною пропозицією розпечатуються на засіданні комісії.

Пунктом 2.4 Порядку № 579 чітко визначено, що в разі неповноти, невідповідності наданих підтвердних документів вимогам пункту 2.3 або несвоєчасності їх подання претендент до участі у конкурсі не допускається, про що його письмово повідомляє голова комісії із зазначенням підстав відмови.

Тепер, власне, щодо самого порядку проведення конкурсу, якого в обов'язковому порядку має дотримуватися конкурсна комісія.

Пунктом 3.1 Порядку № 579 визначено дві умови, лише за наявності яких конкурс може відбутися:

перша	присутність не менше двох третин кількісного складу конкурсної комісії (лише за такого кількісного складу можливе проведення засідання комісії)
друга	наявність не менше двох учасників конкурсу Примітка. За наявності одного учасника конкурсу з відбору виконавців комісія приймає рішення щодо проведення повторного конкурсу. Якщо на участь у повторному конкурсі надійде заява тільки від претендента, який подавав свою конкурсну пропозицію на попередньому конкурсі, комісія приймає рішення про укладення з ним договору на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки земель, або на проведення земельних торгів за умови дотримання вимог п. 2.3 Порядку № 579. При цьому претендент не може внести нову пропозицію та зобов'язаний підтвердити чинність попередньої пропозиції. Якщо ж не надійшло жодної заяви на участь у конкурсі або жодна із заяв, що надійшли на участь у конкурсі, не відповідає його умовам, конкурс вважається таким, що не відбувся . У цьому випадку голова комісії приймає рішення про повторне проведення конкурсу та призначає його дату

Порядок № 579, крім іншого, встановлює механізм визначення переможця конкурсу. Це здійснюється шляхом підбиття загальної кількості балів, яку набрав учасник конкурсу за подану пропозицію. В свою чергу, Порядок № 579 встановив низку критеріїв, відповідно до яких і оцінюється пропозиція. Кожному критерію відповідає своя градація балів. Більше того, Порядок № 579 розмежував механізм визначення переможця окремо для учасників, які подали документи на конкурс з визначення виконавця торгів, та для тих, які подавалися для участі з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель.

Нижче приведено ці критерії та бали, яким їм відповідають.

Під час обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців торгів враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за такими критеріями:	
кількість проданих лотів, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною:	
3 бали	— найбільша пропозиція;
2 бали	— друга за найбільшою пропозиція;
1 бал	— інші пропозиції
При обранні переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за такими критеріями:	
запропонована учасником конкурсу вартість послуг (робіт):	
15 балів	— найменша пропозиція;
12 балів	— друга за найменшою пропозиція;
8 балів	— третя за найменшою пропозиція;
7 балів	— інші пропозиції

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

запропонований учасником конкурсу строк виконання послуг (робіт):	
5 балів	— найменша пропозиція;
4 бали	— друга за найменшою пропозиція;
3 бали	— інші пропозиції
кількість проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що розроблені за попередні 24 місяці учасником конкурсу (для претендента на проведення послуг з виконання робіт із землеустрою):	
3 бали	— найбільша пропозиція;
2 бали	— друга за найбільшою пропозиція;
1 бал	— інші пропозиції
кількість звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складені за попередні 24 місяці учасником конкурсу (у разі обрання виконавця послуг з виконання робіт з оцінки земель):	
3 бали	— найбільша пропозиція;
2 бали	— друга за найбільшою пропозиція;
1 бал	— інші пропозиції



Увага!

Рішення комісії про обрання переможця приймається шляхом визначення учасника, пропозиція якого набрала найбільшу кількість балів.

Крім іншого, Порядок № 579 зобов'язав секретаря комісії на засіданні комісії заповнювати відомість підсумків оцінки конкурсних пропозицій щодо відбору виконавців згідно з додатком 3 до Порядку.

<p>Додаток 3 до Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах</p>
<p>Конкурсна комісія</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>ВІДОМІСТЬ підсумків оцінки конкурсних пропозицій щодо відбору виконавця:</p> <p>_____</p> <p><i>(послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель, виконавця земельних торгів)</i></p>

№ з/п	Учасник конкурсу	Кількість набраних балів

Голова комісії _____
(підпис) _____ (ініціали, прізвище)

Секретар комісії _____
(підпис) _____ (ініціали, прізвище)



Увага!

Результати конкурсу оформляються протоколом. Відомість підсумків оцінки конкурсних пропозицій щодо відбору виконавців обов'язково додається до протоколу. Протокол підписують голова комісії, секретар та усі присутні на засіданні члени комісії.

Нижче приведено приклад протоколу засідання конкурсної комісії з проведення конкурсу з відбору виконавця робіт із землеустрою.

ПРОТОКОЛ № ____
засідання конкурсної комісії
з проведення конкурсу з відбору виконавця робіт з виготовлення проектів
землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності

від « ____ » _____ року м. _____

1. Конкурсна комісія в складі: голова комісії — _____,
секретар комісії — _____, члени комісії: _____,
_____, _____, _____.

Присутні: комісія в складі 5 осіб.
Відсутні: _____, _____ у зв'язку з хворобою.

Відповідальний за проведення конкурсу голова комісії: _____
_____.

2. Інформація про послугу: виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності м. _____.

3. Оголошення про проведення конкурсу було опубліковано в (на): _____
_____.

4. Проведення конкурсу відбулось: дата _____, час _____.

5. Перелік конкурсних пропозицій, допущених до процедури оцінки:

№ 1 ФОП

Ідентифікаційний номер — _____

Адреса: _____

№ 2 ФОП

Ідентифікаційний номер — _____

Адреса: _____

Порядок денний:

Обрання найвигіднішої пропозиції з виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності м. _____.

СЛУХАЛИ:

_____, секретаря конкурсної комісії про розгляд конкурсних пропозицій з надання послуг з виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що надійшли на розгляд конкурсної комісії. А саме на участь у конкурсі надійшло дві пропозиції: за № 1 від _____ року від ФОП _____ та за № 2 від _____ року від ФОП _____. Конверти з конкурсними пропозиціями обох учасників надійшли до закінчення строку їх подання. _____ оголосив критерії оцінки конкурсних пропозицій.

_____, член конкурсної комісії підтвердив, що під час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями перевірено наявність та правильність оформлення документів, передбачених конкурсною документацією. Враховано всі критерії оцінки конкурсних пропозицій.

_____, голову конкурсної комісії, який доповів, що ФОП _____ пропонує надавати послуги з виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності м. _____ за ціною:

	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок
1) до 1,0 га	3500
2) до 5,0 га	4500
3) до 10,0 га	5000
4) понад 10,0 га	7000

А ФОП _____ за ціною:

	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок
1) до 1,0 га	5500
2) до 5,0 га	6500
3) до 10,0 га	7000
4) понад 10,0 га	90000

Загальна оцінка конкурсної пропозиції, запропонована учасниками:
 — за пропозицію № 1 — ФОП _____ — 15 балів — найменша пропозиція;
 — за пропозицію № 2 — ФОП _____ — 12 балів — друга за найменшою пропозицією.

ВИСТУПИЛИ:

_____, голова конкурсної комісії, який зазначив, що згідно з критеріями оцінки конкурсних пропозицій найменшою є пропозиція № 1 ФОП _____ — загальна оцінка — 15 балів; друга за найменшою пропозиція № 2 ФОП _____ — 12 балів.

Відомість підсумків оцінки конкурсних пропозицій додається на 1 аркуші.

Голова конкурсної комісії запропонував визнати переможцем конкурсу ФОП _____, ідентифікаційний номер — _____, адреса: _____, у зв'язку з тим, що його пропозиція № 1 є найбільш економічно вигідною.

За результатами проведеного голосування члени комісії віддали свій голос за конкурсну пропозицію, надану:

ФОП (пропозиція № 1) _____ — 5 голосів;

ФОП (пропозиція № 2) _____ — 0 голосів.

ВИРІШИЛИ:

1. Визначити переможцем конкурсу з відбору виконавця робіт з виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності м. _____ ФОП _____.

2. У триденний строк після затвердження протоколу письмово проінформувати організатора земельних торгів, переможця конкурсу та інших учасників про результати конкурсу.

Голова комісії:

Секретар комісії:

Члени комісії:

Звісно, що наведений приклад протоколу не є догмою. Члени конкурсної комісії вільні у частині складання цього типу документів, але при цьому важливо дотримуватися загальних вимог чинного законодавства в частині оформлення протоколу, а також спеціальних — у частині дотримання процедури проведення конкурсного відбору.



Увага!

Відповідно до п. 3.8 Порядку № 579 у **триденний строк після затвердження протоколу** комісія письмово інформує організатора земельних торгів, переможця конкурсу та інших учасників про результати конкурсу.

Передбачається, що протокол конкурсної комісії щодо встановлення результатів конкурсу має бути затверджений організатором земельних торгів. Таке затвердження, звісно, має відбуватися шляхом прийняття відповідного рішення. Крім іншого, у цьому ж рішенні доречно було б передбачити і пункт про визначення виконавця тієї чи іншої послуги, яка, власне, була об'єктом конкурсного відбору. Таким чином, здійснюється дотримання ч. 6 ст. 136 ЗК, яка передбачає, що визначення виконавця відбувається на конкурентних засадах.

Далі приведено приклад рішення організатора земельних торгів про затвердження протоколу.

УКРАЇНА
_____ МІСЬКА РАДА
_____ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

від «___» _____ року

№ _____

Про затвердження протоколу № 1
засідання конкурсної комісії
з проведення конкурсу з відбору
виконавця робіт з виготовлення
проектів землеустрою щодо відведення
земельних ділянок комунальної власності
від «___» _____ року

Відповідно до Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579, керуючись ст. 33 та 40, ч. 6 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет міської ради **ВИРІШИВ:**

1. Затвердити протокол № 1 засідання конкурсної комісії з проведення конкурсу з відбору виконавця робіт з виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності від «___» _____ року (додається).

2. Визначити ФОП _____ виконавцем робіт з виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності м. _____.

3. Управлінню житлово-комунального господарства _____ міської ради забезпечити укладання договорів з переможцем конкурсу ФОП _____ на виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності м. _____.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови _____.

Міський голова _____

Пунктом 3.9 Порядку № 579 визначено, що інформація про результати конкурсу **не пізніше ніж протягом 20 днів після затвердження результатів конкурсу** розміщується організатором:

1	на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів
2	на офіційному веб-сайті організатора земельних торгів (у разі наявності)
3	публікується у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження (за бажанням організатора земельних торгів)



Увага!

За результатами конкурсу організатор земельних торгів **не пізніше ніж протягом 20 днів після затвердження результатів конкурсу** укладає з переможцем конкурсу договір на виконання послуг відповідно з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель або на проведення земельних торгів.

Ось такий нехитрий порядок визначення виконавця робіт, що є однією з основних складових проведення земельних торгів.

Вище наводилася ситуація і приклад, коли, власне, сам організатор земельних торгів визначає виконавця тих же самих робіт із землеустрою. Однак слід враховувати, що більшість органів місцевого самоврядування не може собі дозволити витратити бюджетні кошти на виготовлення землепорядної документації. Цей тягар сьогодні ЗК дозволяє перекласти на виконавця земельних торгів. Так, абз. 2 ч. 5 ст. 136 ЗК (в діючій поки що редакції) передбачається, що фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.



Увага!

Частина 5 ст. 136 ЗК набуває нового змісту з прийняттям Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів». В оновленій редакції ця норма передбачає, що фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору між ними. При цьому визначається, що витрати, здійснені організатором земельних торгів або їх виконавцем на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

У цьому разі виконавець земельних торгів буде здійснювати не лише організацію, підготовку і проведення земельних торгів, а й усі ті дії, які є супутніми для підготовки лотів. Якщо

наявний саме такий випадок, то буде доречним навести деякі положення з цього приводу Методичних рекомендацій щодо підготовки територіальними органами Держземагентства до продажу на земельних торгах прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за рахунок коштів виконавців земельних торгів, затверджених наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 22.10.2014 р. № 343⁸.

Пунктом 3.1 Методичних рекомендацій визначено, що підготовка лотів до проведення земельних торгів має здійснюватись з урахуванням вимог ч. 4 ст. 136 ЗК (до цього питання ми повернемося пізніше).

При цьому в п. 3.2 цих Методичних рекомендацій зазначається, що підготовку лотів до проведення земельних торгів за рахунок коштів виконавця земельних торгів рекомендується розпочати з визначення виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та земельних торгів.

Згідно з п. 3.3 вказаного документа підготовка лотів до проведення земельних торгів, фінансування якої здійснюється за рахунок коштів виконавця земельних торгів, включає виконання робіт із землеустрою та оцінки земель.

Виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів, який забезпечить фінансування підготовки лотів до продажу на земельних торгах, рекомендується визначати на кожний аукціон або декілька аукціонів за таким механізмом:

— визначити лише виконавця земельних торгів, який забезпечить фінансування підготовки лотів до продажу на земельних торгах;

— в оголошенні про проведення конкурсу з відбору виконавця земельних торгів, крім іншої інформації, розмістити також таку:

а) переможець конкурсу забезпечує фінансування підготовки лотів до продажу на земельних торгах за власний рахунок з наступним відшкодуванням йому витрат переможцем земельних торгів;

б) під час обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців земельних торгів враховуватиметься загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за критеріями, зазначеними у пп. 3.2 та 3.3 Порядку № 579.

Зауважте, що у конкурсі можуть брати участь суб'єкти господарювання, що мають ліцензію на проведення земельних торгів.



Увага!

Абзацом 2 ч. 5 ст. 135 ЗК визначено, що після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору **лише** у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з не залежних від нього причин.

Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки (ч. 12 ст. 135 ЗК).

⁸ Далі — Методичні рекомендації.

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

Етап земельних торгів, який полягає в доборі земельних ділянок комунальної власності та підготовці лотів для продажу на земельних торгах, визначений в ст. 136 ЗК.

У ній зазначається, що організатор земельних торгів (тобто орган місцевого самоврядування) визначає перелік земельних ділянок комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами.

Слід зауважити: до такого переліку **забороняється** вносити призначені під забудову земельні ділянки **без урахування** у випадках, передбачених законом, **результатів громадського обговорення**.

У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

Також необхідно враховувати ще одну вимогу під час здійснення добору земельних ділянок. Вона встановлена ч. 2 ст. 136 ЗК та передбачає, що добір земельних ділянок комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

Забороняється до завершення торгів відчужувати, передавати в заставу, надавати у користування земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок комунальної власності або права на них, які виставлені на земельні торги (ч. 3 ст. 136 ЗК).

Крім іншого, ст. 136 ЗК передбачається, що підготовку лотів до проведення земельних торгів має забезпечувати організатор земельних торгів (в нашому випадку — відповідний орган місцевого самоврядування). Не слід забувати: це правило не є догмою, оскільки вище вже зазначалося про те, що така підготовка може бути здійснена і виконавцем земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

1	виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості))
2	державну реєстрацію земельної ділянки
3	державну реєстрацію речового права на земельну ділянку
4	отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї
5	проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї
6	встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки

7	встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель комунальної власності не може бути меншим за розмір орендної плати, визначеній Податковим кодексом України
8	встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок
9	визначення виконавця земельних торгів, дати та місця їх проведення

За загальним правилом, встановленим ч. 5 ст. 136 ЗК, передбачається, що підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється **за рахунок коштів організатора земельних торгів**. Знову ж таки, слід пам'ятати, що вона можлива і за рахунок коштів виконавця земельних торгів, про що йшлося вище.

У такому разі за результатами конкурсу між організатором земельних торгів та їх виконавцем відповідно до абз. 2 ч. 5 ст. 136 ЗК рекомендується укласти договір про підготовку лотів для продажу з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

Необхідно пам'ятати, що відповідно до ч. 6 ст. 135 ЗК закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах, як і у випадку із визначенням виконавця земельних торгів, має здійснюватися у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

Органи місцевого самоврядування мають також враховувати, що ЗК передбачає винагороду для виконавця та внески для учасників земельних торгів. Вони є обов'язковими складовими земельних торгів. Порядок їх встановлення та розміри регламентовані в ст. 135 ЗК.

Так, зокрема, передбачається, що винагороду виконавцю земельних торгів встановлює організатор земельних торгів. Вона складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.

Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 % ціни, за якою здійснюються купівля-продаж земельної ділянки, або 50 % річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису)), але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

УВ свою чергу, відповідно до ч. 7 ст. 135 ЗК вже виконавцем земельних торгів визначається розмір реєстраційного внеску. Передбачається, що він не може перевищувати 50 % розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Розмір же гарантійного внеску за лотом має становити 5 % стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису)).



Увага!

Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

Сплачені суми реєстраційних внесків за загальним правилом ч. 10 ст. 136 ЗК поверненню не підлягають. Винятки з цього правила передбачені у ч. 3 ст. 138 ЗК. Так, у разі якщо земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів (у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування), тоді таке повернення відбувається.

Щодо сплачених сум **гарантійних внесків**: ч. 11 ст. 135 ЗК передбачається їх повернення виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів. Виняток із цього правила складають випадки, визначені в ч. 5 ст. 138 ЗК.

Так, передбачається, що у разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:

- а) всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
- б) учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;
- в) переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;
- г) переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;
- г) переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

Слід зауважити, що результати торгів можуть бути анульовані організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот.

Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання (ч. 5 ст. 138 ЗК).

Коли підготовка всіх лотів для продажу на земельних торгах проведена, здійснено визначення виконавця земельних торгів та з ним укладено договір про їх проведення, настає наступний етап земельних торгів — підготовка до проведення та проведення земельних торгів.

Цей етап земельних торгів регламентований ст. 137 ЗК. Його впровадження цілком покладається на виконавця земельних торгів. Органам місцевого самоврядування як організаторам чи потенційним організаторам буде корисним ознайомитися з ним.



Увага!

Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» передбачив зміни до ст. 137 ЗК. Вони набудуть актуальності після набрання чинності зазначеним законодавчим актом. Тож під час розгляду частини посібника, в якому є посилання на норми ст. 137 ЗК, доцільно розглядати їх з урахуванням прийнятих змін.

Отже, передбачається, що організатор земельних торгів (ті ж органи місцевого самоврядування) не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот (вони перелічені у ч. 4 ст. 136 ЗК).



Увага!

Документація щодо кожного лота має бути оформлена виконавцем земельних торгів в окрему справу. Після закінчення торгів така документація передається покупцеві.

Саме з отриманих від організатора документації та матеріалів виконавець земельних торгів формує **інформаційну картку на лот**.

Частина 3 ст. 137 ЗК зобов'язує виконавця земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот опублікувати на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення **із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів**.

В оголошенні мають бути зазначені:

1	найменування організатора земельних торгів
2	місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер
3	цільове призначення, а для містобудівних потреб — також види використання
4	умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах
5	стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою
6	містобудівні умови й обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою
7	місце і час проведення земельних торгів
8	розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати
9	номер рахунка виконавця земельних торгів, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків
10	найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот
11	текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря)



Увага!

При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті Держгеокадастру воно має містити фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот. Розміщення інформації здійснюється безоплатно.

Частиною 6 ст. 137 ЗК передбачається, що земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

Частиною 7 вказаної статті визначено перелік документів та інформації для особи, яка бажає взяти участь у земельних торгах. Їх вона має подати виконавцю земельних торгів не пізніше ніж за три робочі дні до аукціону. Це:

1	заява про участь у земельних торгах. Примітка. Форма заяви затверджена наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 580 «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів» ⁹ . Форма заяви залежить від категорії особи, яка бажає взяти участь у земельних торгах. Так, для фізичних осіб (громадян України, іноземців та осіб без громадянства) вона одна, для юридичних осіб — резидентів — вона друга, а для юридичних осіб — нерезидентів — третя. Одну з них приведено після цієї таблиці
2	інформація про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, інформація про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу; або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган доходів і зборів та мають відмітку у паспорті) фізичної особи — підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи — платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган доходів і зборів та мають відмітку у паспорті). Для іноземних громадян і осіб без громадянства — прізвище, ім'я та по батькові, громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб — найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа. Примітка. Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах
3	документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків)

⁹ Далі — наказ № 580.

Виконавець земельних торгів _____

Реєстраційний № _____

(повне найменування юридичної особи)

«___» _____ 20__ року

(дата реєстрації заяви)

ЗАЯВА
про участь у земельних торгах
для юридичних осіб — резидентів

Претендент на участь у земельних торгах _____

(найменування юридичної особи)

Ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ: _____

Місцезнаходження: _____

(поштовий індекс, область, район, населений пункт, вулиця, номер будинку, корпусу, квартири)

Банківські реквізити: рахунок № _____

(найменування банківської установи)

МФО _____

Керівник _____

(прізвище, ім'я та по батькові)

Представник претендента на участь у земельних торгах _____

(прізвище, ім'я та по батькові)

Паспортні дані:

_____, серія ____, № _____, виданий «___» _____ року

(назва документа)

(найменування органу, яким видано документ)

Ідентифікаційний номер фізичної особи — платника податків / реєстраційний номер облікової картки платника податків* _____

Телефони уповноваженого представника: _____

який діє на підставі _____ від «___» _____ року № _____

(назва, дата та номер документа на вчинення дій під час земельних торгів)

* Серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті).

Ознайомившись з текстом оголошення про продаж земельної ділянки (права оренди на земельну ділянку, права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)) (необхідне підкреслити)

площею _____ га, розташованої _____

(кадастровий номер : : :),

за цільовим призначенням _____

з пріоритетними та допустимими видами використання (для містобудівних потреб)

розміщеного _____

(найменування джерела)

я, _____, бажаю

(прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи)

взяти участь у земельних торгах та зобов'язуюсь у разі визнання переможцем земельних торгів, після підписання протоколу торгів, укласти договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки (необхідне підкреслити)

Згоден з умовами повернення реєстраційних та гарантійних внесків.

З порядком проведення земельних торгів та зі справою щодо лота, виставленого на земельні торги, ознайомлений.

Додаткові відомості (за бажанням):

До заяви додаються копії документів, передбачених частиною сьомою статті 137 Земельного кодексу України:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

(підпис претендента на участь у земельних торгах або його представника)

М. П.

« ____ » _____ 20__ року
(дата заповнення заяви)



Увага!

Представник фізичної чи юридичної особи подає також документи, що підтверджують право діяти від імені учасника торгів.

Слід зауважити, що виконавець земельних торгів має прийняти документи в учасників — фізичних осіб та представників учасників — юридичних осіб і взамін видати **довідку** про отримання документів із зазначенням їх переліку.

Форма довідки також затверджена наказом № 580. Її приведено нижче.

Виконавець земельних торгів: _____
(повне найменування юридичної особи)

ДОВІДКА
про отримання документів виконавцем земельних торгів
від _____ № _____

Особа, яка подала заяву на участь у земельних торгах

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)

Представник претендента на участь у земельних торгах

(прізвище, ім'я та по батькові)

Розділ II. Набуття права на земельні ділянки

Особа, що прийняла документи

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

« ____ » _____ 20 ____ року, ____ год ____ хв.

Перелік документів*:

- Заява про участь у земельних торгах на ____ арк. в 1 прим.
- Копія довідки з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ) на ____ арк. в 1 прим.
- Копія документа, що підтверджує право діяти від імені учасника торгів, на ____ арк. в 1 прим.
- Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера фізичної особи — платника податків / реєстраційного номера облікової картки платника податків або копії сторінок паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті) на ____ арк. в 1 прим.
- Копія платіжного документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску, на ____ арк. в 1 прим.
- Копія платіжного документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, на ____ арк. в 1 прим.

Прийнято всього аркушів _____

Для отримання вхідного квитка, інформаційної картки на лот, картки учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів) претенденту на участь у земельних торгах або уповноваженій ним особі (необхідне підкреслити)

необхідно з'явитися _____ з _____ по _____
(число, місяць, рік) (години, хвилини) (години, хвилини)

за адресою: _____
(поштовий індекс, область, район, населений пункт, вулиця, номер будинку)

« ____ » _____ 20 ____ року

(підпис особи, що подала документи)

(підпис особи, що прийняла документи)

* Наявність документа позначити знаком «X».

Крім іншого, виконавець земельних торгів після отримання відповідних документів має занести до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати. Форма книги реєстрації учасників торгів затверджена наказом № 580.

Після реєстрації учаснику земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів). Форми всіх перелічених документів затверджені наказом № 580.

Стаття 137 ЗК забороняє розголошувати (крім випадків, установлених законом) інформацію про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах.

Тепер щодо процедурних моментів. Частина 9 ст. 137 ЗК передбачає чітко регламентований порядок реєстрації учасників торгів. Так, визначено, що реєстрація учасників починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (довіреність на вчинення дій під час торгів, зокрема на участь у торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт). Лише після цього виконавець видає учаснику табличку з номером.



Увага!

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

Під час проведення торгів мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських об'єднань.

За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, які не є учасниками, за запрошенням організатора земельних торгів.

При цьому особам, які не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручатися у торги в будь-який спосіб, вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення торгів (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

Не виключено, що під час проведення аукціону можуть виникнути нестандартні ситуації у вигляді порушень з боку учасників чи запрошених осіб. На цей випадок ЗК наділив ліцитатора певними правами. Так, ч. 13 ст. 137 ЗК передбачено, що ліцитатор для усунення порушень та відновлення порядку має право:

1	усно попередити учасника чи запрошену особу про необхідність припинення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення
2	вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів

3	тимчасово припинити проведення торгів та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів
---	---

Щодо самого процесу торгів. Вони починаються з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

Увага!

Відповідно до ч. 15 ст. 137 ЗК лот виставляється на торги **за наявності не менш як двох учасників**.

Потім ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота.

Увага!

Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

Передбачається, що якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

А от у разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор **збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни**.

Значення кроку торгів встановлюється організатором у розмірі до 5 відсотків стартової ціни земельної ділянки або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї.

Увага!

Встановлення кроку торгів фіксується в рішенні організатора торгів (як правило, це рішення про проведення земельних торгів).

Далі наведемо інформацію про те, як, власне, працює ліцитатор під час аукціону та відбувається обрання учасника — переможця торгів. Органи місцевого самоврядування (як організатори земельних торгів) мають бути обізнаними з цим процесом, оскільки на аукціоні виставляються саме їх лоти.

Більше того, ч. 30 ст. 137 ЗК зобов'язує організатора земельних торгів (представника, уповноваженого укладати від його імені договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги) бути присутнім на торгах.

Передбачається, що у ході торгів учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною у два способи:

1	підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу)
2	підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу)

Наступні дії ліцитатора прямо залежать від поведінки учасників. Так, якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У тому ж разі якщо ціна, запропонована з голосу одним з учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратно кроку торгів, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратно кроку торгів.

Якщо ж учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, який запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

Мовчання учасника, який першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, який першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок торгів, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, який оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок торгів, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку торгів і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок торгів.

Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, який оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова «Продано», називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів **за лотом** у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.



Увага!

Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів.

Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується лише ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів.

За наявності інших учасників, які виявили бажання придбати зазначений лот, ліцитатор відновлює торги за цим об'єктом у день проведення торгів. За умови відсутності таких учасників лот виставляється **на повторні торги**. До речі, відмова переможця від підписання протоколу є однією з підстав для прийняття виконавцем земельних торгів рішення про визнання їх такими, що не відбулися. Про це буде зазначено нижче.

Слід також зазначити: ч. 21 ст. 137 ЗК передбачає, що після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, передбачених ч. 29 ст. 137 ЗК. Цей випадок, зокрема, передбачає, що у разі визнання переможцями торгів іноземних держав чи іноземних

юридичних осіб договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після отримання погодження КМУ про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови КМУ у такому погодженні торги за цим лотом вважаються такими, що не відбулися.

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається **окремо на кожний з них**.

Нижче наведено декілька важливих правил, які обов'язково має пам'ятати організатор земельних торгів:

Правило 1	Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується. Примітка. Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусу подається протокол торгів з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора земельних торгів
Правило 2	Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом
Правило 3	Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни
Правило 4	Ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору

Також слід враховувати: ч. 28 ст. 137 ЗК **зобов'язує** виконавця земельних торгів у разі продажу земельної ділянки комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) протягом семи банківських днів після закінчення торгів перерахувати:

1	суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них
2	гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень

крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

За фактом результати земельних торгів часто залежать від поведінки їх учасників. Можливі чотири варіанти результатів:

1	земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися . Примітка. Це відбувається у разі укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки
2	земельні торги скасовуються . Примітка. Це відбувається до проведення земельних торгів організатором земельних торгів у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування. Слід враховувати, що повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів. У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена ч. 6 ст. 135 ЗК. У свою чергу, виконавець земельних торгів має повернути учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування земельних торгів
3	земельні торги визнаються такими, що не відбулися Примітка. Це відбувається у разі: а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів); б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота; в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів. Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення. Наслідком визнання земельних торгів такими, що не відбулися, є проведення повторних торгів. При цьому передбачається: якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі у повторних торгах зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною, визначеною відповідно до ч. 4 ст. 136 ЗК
4	результати земельних торгів анулюються Примітка. Це здійснюється організатором земельних торгів у разі: а) відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки; б) у разі несплати переможцем в установленний строк належної суми за придбаний лот. Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання. Нагадаємо, що одним із наслідків анулювання земельних торгів є неповернення гарантійних внесків учасникам торгів з урахуванням вимог ч. 5 ст. 138 ЗК



Увага!

У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. При цьому слід враховувати, що до участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які:

1	не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот
2	відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів

Результати земельних торгів мають бути оприлюднені. Вимоги до оприлюднення визначені в ст. 139 ЗК. Ця норма зобов'язує організатора земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів розмістити на офіційному веб-сайті Держгеокадастру відеозапис торгів і повідомлення про їх результати за кожним лотом. Крім іншого, за бажанням організатора земельних торгів, повідомлення про результати земельних торгів можуть бути опубліковані в друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення. Повідомлення має містити:

1	місце розташування, розмір земельної ділянки та її кадастровий номер
2	ціну продажу земельної ділянки або розмір річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів
3	строк користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису)
4	цільове призначення земельної ділянки

2.1.2. Набуття права на землю без містобудівної документації

П'ять року тому був прийнятий Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»¹⁰. Цей документ передбачив, що у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам **для містобудівних потреб забороняється** (ч. 3 ст. 24 Закону № 3038). До речі, цей же Закон також передбачив заборону змінювати цільове призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території (ч. 4 ст. 24 Закону № 3038). Щоправда, відповідні вимоги мали набути чинності (на відміну від Закону № 3038 в цілому) з 01.01.2012 р. Законодавець на той момент враховував, що місцеві ради мають забезпечити розроблення таких планів, а це вимагало певного часу. Згодом введення в дію ч. 3 та 4 ст. 24 Закону № 3038 відтермінувалося спочатку до 01.01.2013 р., а потім до 01.01.2015 р. Тобто весь цей час місцеві ради потенційно знали і розуміли про необхідність затвердження плану зонування та детального плану.

З 01.01.2015 р. **заборонено** надання земельних ділянок для містобудівних потреб, якщо для відповідної території не розроблений план зонування території або детальний план. На жаль, сьогодні є ради, які не могли і не можуть дозволити собі розроблення необхідних планів. Відтепер більшість з них опинилася в складній ситуації: громадяни відповід-

¹⁰ Далі — Закон № 3038.

но до ЗК мають право на отримання земельних ділянок для тих же містобудівних потреб, а от місцеві ради не можуть задовольнити їх клопотання, не порушивши закон.

Доречним буде нагадати, що таке **зонінг і детальний план**, в чому полягає їх цінність у вирішенні питань надання земельних ділянок **для містобудівних потреб**. Отже, згідно із Законом № 3038:

Детальний план території — містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

План зонування території (зонінг) — містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Містобудівна документація — затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Зонінг розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Детальний же план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Слід зауважити, що ні детальний план, ні план зонування не можуть бути розроблені без наявного генерального плану населеного пункту. На це вказують вимоги ст. 18 і 19 Закону № 3038. Отже, якщо вже й вишукувати кошти на розроблення містобудівної документації, тоді вже на весь «пакет».

Необхідно зазначити, що сьогодні проблема виділення земельних ділянок для **містобудівних потреб** полягає не лише у відсутності плану зонування чи детального плану. Важливо взагалі розуміти, що мається на увазі під терміном «містобудівні потреби», а це не менш ускладнює і без того складну ситуацію. Не маючи чіткого уявлення, що ж таке містобудівні потреби, важко приймати рішення про надання (передачу) земельних ділянок.

Сьогодні законодавче визначення терміна «**містобудівні потреби**» відсутнє.

Для аргументації актуальності зазначеної проблеми можна навести декілька прикладів:

Перший.

До органу місцевого самоврядування звертається громадянин, який просить надати земельну ділянку для садівництва. Чи буде таке надання вважатися наданням земельної ділянки для містобудівних потреб, чи ні? Адже земельна ділянка для садівництва також передбачає можливість зведення садового будиночка.

Другий.

На земельній ділянці фактично вже знаходиться жилий будинок (речове право на нього належним чином оформлене, залишилося лише вирішити питання з виділенням земельної ділянки для обслуговування цього будинку). Як бути місцевій раді в цій ситуації? Чи вважається у цій ситуації, що земельна ділянка виділяється для містобудівних потреб?

Третій.

До місцевої ради звертається особа, яка бажає отримати земельну ділянку в користування під об'єктом будівництва. Чи має право орган місцевого самоврядування прийняти рішення про надання такої земельної ділянки в оренду в разі відсутності містобудівної документації? Чи вважається, що така земельна ділянка надається для містобудівних потреб?

Відсутність визначення терміна «містобудівні потреби» змушує досліджувати окремо кожний випадок звернення осіб з метою отримання земельних ділянок для тих чи інших цілей. При цьому не гарантується, що всі органи місцевого самоврядування можуть належним чином проаналізувати діюче законодавство і зробити правильні висновки щодо того, чи вважається виділення тієї чи іншої земельної ділянки виділенням саме для містобудівних потреб.

Знову ж таки як приклад можна навести ситуацію із виділенням земельної ділянки під вже існуючим жилим будинком. Думки щодо того, є виділення земельної ділянки в цьому випадку виділенням для містобудівних потреб чи ні, розділилися.

Дехто вважає, що надання земельної ділянки під вже розташованим на ній жилим будинком не є виділенням землі для містобудівних потреб, адже нове будівництво не планується. Інші дотримуються протилежної думки. Аргумент наводиться наступний: для обслуговування такого будинку має бути виділена земельна ділянка відповідної категорії. В даній ситуації із категорії земель житлової та громадської забудови, використання якої здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації. Начебто наявність містобудівної документації у такій ситуації є обов'язковою умовою виділення земельних ділянок під такими об'єктами. Це, звісно, не догма.

Наведений вище приклад та відсутність єдиного підходу щодо розуміння поки що просто словосполучення «містобудівні потреби» свідчать про потребу його визначення на законодавчому рівні, шляхом внесення відповідних змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Слід відмітити, що з окреслених питань вже є законопроекти, які зареєстровані в Верховній Раді України. Їх два.

Перший.

Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо забезпечення умов розвитку містобудівної діяльності та міського господарства) (реєстр. № 1735-д від 03.06.2015 р.).

Другий.

Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо відтермінування поширення заборони на відведення земельних ділянок у власність без відповідної документації, окрім випадків будівництва нових об'єктів та визначення термінів) (реєстр. № 2329 від 05.03.2015 р.).

Тобто, можна говорити про те, що проблемне питання, яке сьогодні існує з виділенням земельних ділянок для містобудівних потреб, є досить актуальним. В той же час

слід відмітити, що жоден із зазначених вище законопроектів не запропонував вирішити цю проблему в комплексі.

Законопроект (реєстр. № 1735-д від 03.06.2015 р.) не передбачив внесення змін до термінології Закону № 3038 шляхом доповнення її новим визначенням «містобудівні потреби». Хоча, з іншого боку, в цьому документі було запропоновано продовжити до 1 січня 2017 року термін дії пунктів 6 та 6¹ розділу V «Прикінцеві положення» Закону № 3038 щодо передачі земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам за відсутності плану зонування або детального плану території.

Також було запропоновано виключити з-під дії зазначеного законодавчого акта території, що належать до:

1	зелених зон населених пунктів
2	внутрішньоквартальних територій (територій міжквартального озеленення, елементів благоустрою, облаштованих спортивних, дитячих та майданчиків відпочинку і майданчиків соціального обслуговування населення)
3	об'єктів природно-заповідного фонду
4	рекреаційних зон
5	земель історико-культурного призначення

В свою чергу законопроект (реєстр. № 2329 від 05.03.2015 р.) передбачив визначення терміна «містобудівні потреби».

Цим законопроектом було запропоновано ч. 1 ст. 1 «Визначення термінів» розділу «Загальні положення» Закону № 3038 доповнити новим п. 15 такого змісту:

Містобудівні потреби — визначені затвердженою містобудівною документацією територіальні та інші ресурси, необхідні для створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, дотримання гарантованих державою соціальних, екологічних, енергетичних стандартів.

Слід зазначити: нове запропоноване визначення має досить узагальнений характер, що навряд чи вирішить проблему.

Необхідно сказати, що це не єдина пропозиція, яка міститься в цьому проекті. Йдеться, власне, про відтермінування поширення заборони на відведення земельних ділянок у власність без відповідної містобудівної документації, окрім випадків будівництва нових об'єктів. Так, зокрема, було запропоновано у розд. V «Прикінцеві положення» п. 6 Закону № 3038 викласти в такій редакції:

До 31 грудня 2015 року рішення щодо визначення та надання містобудівних умов і обмежень на територіях, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій, приймають уповноважені органи містобудування та архітектури з урахуванням попередніх планувальних рішень у межах встановленого законодавством строку, окрім випадків будівництва нових об'єктів.

Крім того, у розд. V «Прикінцеві положення» п. 6¹ Закону № 3038 викласти в такій редакції:

Встановити, що дія частин третьої статті 24 цього Закону до 31 грудня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій, окрім випадків будівництва нових об'єктів.

Отже, поява таких проектів вже в 2015 році одразу після того, як було поновлено дію ст. 24 Закону № 3038, свідчить про те, що проблема надання земельних ділянок для містобудівних проблем все ж таки є актуальною. З цього приводу в пояснювальній записці до проекту Закону № 2329 зазначалося про таке:

Вступ у дію 01.01.2015 р. заборони на відведення земельних ділянок без планів зонування або детальних планів територій та надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єктів будівництва фактично паралізував по всій країні виділення земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. Пов'язано це з майже повною відсутністю планів зонування або детальних планів територій населених пунктів.

Через відсутність коштів в місцевих бюджетах виконання робіт з розроблення містобудівної документації майже не проводилось.

Тому метою прийняття законопроекту є відновлення функціонування сфери містобудування.

Отже, станом на сьогодні необхідно виконувати вимоги ст. 24 Закону № 3038.

Як вже зазначалося, з'ясування того, чи належить земельна ділянка до такої, що надається для містобудівних потреб, є дуже важливим. Особливо, якщо для певної території не розроблені ні план зонування, ні детальний план.

Приклад

До органу місцевого самоврядування звернувся громадянин з клопотанням щодо одержання земельної ділянки для ведення садівництва. Чи вважається така земельна ділянка такою, що надається для містобудівних потреб?

Від цього буде залежати, зможе орган місцевого самоврядування задовольнити таке клопотання чи ні, якщо відсутні зонінг та детальний план. Як уже зазначалося, термін «містобудівні потреби» відсутній.

Щоб відповісти на зазначене запитання, необхідно проаналізувати Закон № 3038. Цей документ встановлює правові та організаційні основи **містобудівної діяльності** і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Тобто основні питання, які знаходяться в межах регулювання цього Закону, — це **містобудівна діяльність** (містобудування). Слід зазначити, що **містобудівна діяльність і містобудування** — це одне й те саме визначення (якщо враховувати зміст Закону України від 16.11.1992 р. № 2780-XII «Про основи містобудування»). Як пра-

вило, для розуміння того, хто і що підпадає під дію того чи іншого нормативно-правового акта, логічним є з'ясувати коло об'єктів і суб'єктів, на яких він розповсюджується. Так, згідно зі ст. 4 Закону № 3038 **об'єктами містобудування** на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва. Інакше кажучи, об'єктом цього Закону є всі питання, що пов'язані з плануванням території і її забудовою. Забудова ж, в свою чергу, передбачає будівництво зі зведенням **об'єктів будівництва**. Отже, в сферу безпосереднього регулювання Закону № 3038 потрапляють саме **об'єкти будівництва**. Такими об'єктами відповідно до все того ж Закону № 3038 є **будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури**.

Враховуючи зазначене, напрошується висновок, що під наданням земельних ділянок для містобудівних потреб маються на увазі земельні ділянки, які планується використовувати для розміщення на них саме об'єктів будівництва.

Отже, наявність детальних планів та планів зонування є обов'язковою умовою лише у разі надання земельних ділянок, які будуть використовуватися для розміщення об'єктів будівництва.

Наприклад, без таких планів не обійтися в тому випадку, якщо до органу місцевого самоврядування звернеться громадянин з метою одержання земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів.

Перелічені земельні ділянки належать до категорії земель житлової та громадської забудови.

Згідно зі ст. 38 ЗК до цієї категорії земель належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання таких земель здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм (ст. 39 ЗК).

Логічним є те, що саме ці земельні ділянки слід вважати такими, які надаються для містобудівних потреб.

Щодо земельних ділянок для ведення садівництва. Ці землі належать до категорії земель **сільськогосподарського призначення**.

Відповідно до ст. 22 ЗК землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Тобто основна мета, з якою використовуються такі земельні ділянки, — це виробництво, вирощування сільськогосподарської продукції.

Призначення земельних ділянок для ведення садівництва визначене в ст. 35 ЗК.

Відповідно до неї земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також **для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.**

Таким чином, враховуючи, що земельна ділянка для ведення садівництва в тому числі може використовуватися і для зведення будинків, є цілком логічним виникнення певних запитань. Зокрема, чи не є ця земельна ділянка такою, що надається для містобудівних потреб?

Ні. Підґрунтям для такої позиції слугує основне призначення земельної ділянки для ведення садівництва як земельної ділянки, яка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Є й інше запитання.

Чи розповсюджується заборона відносно надання земельних ділянок у власність чи користування щодо земельних ділянок, на яких існують об'єкти нерухомого майна, право власності на які зареєстровано належним чином? Чи можливо, що така заборона розповсюджується лише на земельні ділянки, вільні від забудови?

Пряма відповідь на це запитання у діючому законодавстві відсутня. В той же час деякі фахівці вважають, що в даній ситуації цілком логічно, що для обслуговування такого будинку має бути виділена земельна ділянка відповідної категорії. У даній ситуації — із категорії земель житлової та громадської забудови, використання якої здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації. Отже, наявність плану зонування чи детального плану в цьому випадку є обов'язковою умовою. Знову ж таки це не догма.

Наступне запитання.

Чи існує можливість прийняття місцевою радою рішення щодо надання в оренду земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт нерухомого майна?

Ця ситуація є ідентична тій, яка стосується передачі у власність земельної ділянки, на якій вже зведено об'єкт будівництва. Адже заборона, передбачена ст. 24 Закону № 3038, стосується також надання земельних ділянок в **користування** фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб. Ні ця стаття, ні жодна інша норма діючого законодавства не передбачили винятків для земельних ділянок, на яких вже існують об'єкти будівництва. Таку «прогалину», напевно, можна пояснити. Наявність на земельній ділянці об'єкта нерухомого майна (об'єкта будівництва) передбачає, що він має утримуватися та обслуговуватися. При цьому може виникнути необхідність в його реставрації, реконструкції, капіталь-

ному ремонті — ці роботи є складовими терміна **«будівництво»**. Він наведений в Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. Основою ж для вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування є містобудівна документація. Іншого пояснення для непередбачення винятків щодо надання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомості, в оренду без зонінгу та детального плану не вбачається.

Ще одне запитання.

Чи можливе поновлення договору оренди землі з розташованим на ній об'єктом нерухомого майна у разі відсутності зонінгу або детального плану?

Так, можливе. В ст. 24 Закону № 3038 йдеться про **заборону**, зокрема, на **надання** земельних ділянок із земель державної або комунальної власності **у користування** фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб, **якщо відсутній план зонування або детальний план**. Надання земельної ділянки у користування (оренду) із земель комунальної власності здійснюється згідно з рішенням відповідної місцевої ради (ч. 1 ст. 123 ЗК). Якщо враховувати вимоги діловодства в органах місцевого самоврядування, такі рішення мають відповідні назви: «Про надання земельної ділянки в оренду...». Саме цим рішенням затверджується проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в разі необхідності його розроблення) та здійснюється надання земельної ділянки особі в користування (ч. 10 ст. 123 ЗК). Відповідно до цього рішення укладається договір оренди земельної ділянки, а особа реєструє своє похідне речове право (право оренди) на земельну ділянку. Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Отже, земельна ділянка вважається **наданою** з моменту прийняття рішення місцевою радою. Далі відбувається оформлення договірних відносин шляхом укладення договору оренди. Нарешті останній етап — реєстрація права оренди.

Тепер щодо поновлення договору оренди земельної ділянки, **яка вже фактично надана в користування**. Механізм поновлення договору землі визначений в ст. 33 Закону України від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі»¹¹.

По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

¹¹ Далі — Закон № 161.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає **рішення про поновлення договору оренди землі** (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:

власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);

уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

(ст. 33 Закону № 161)

Отже, відповідно до зазначеної статті орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, повідомляє про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі. Крім того, передбачається, що до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

В свою чергу орендодавець розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з

орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, **приймає рішення про поновлення договору оренди землі** (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. Слід зауважити, що приймається рішення не про надання земельної ділянки в оренду, а про поновлення договору оренди.

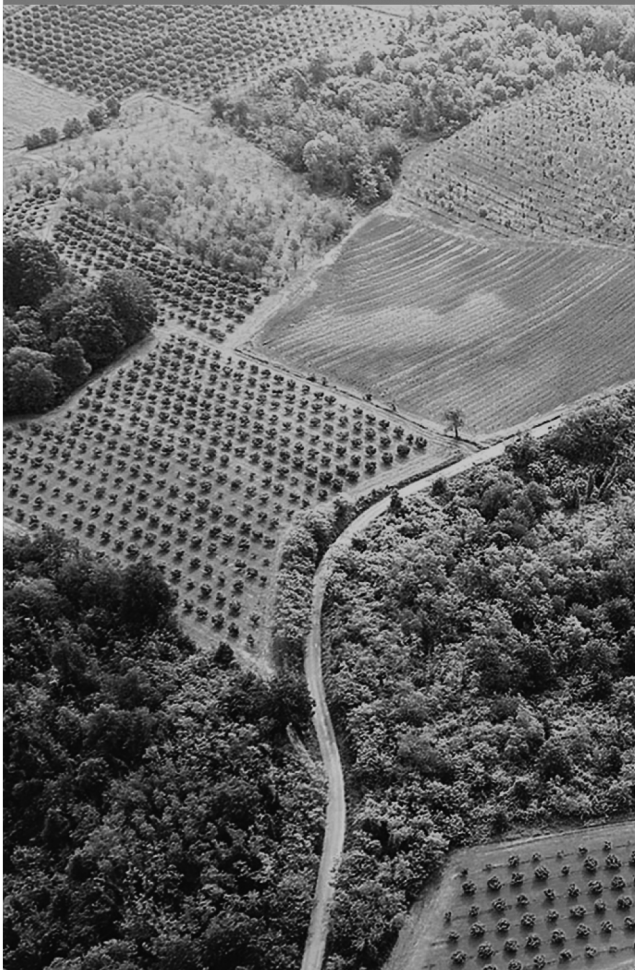
Під час поновлення договору оренди земельної ділянки її **надання не відбувається**.

Таким чином, можна зробити висновок, що для прийняття рішення про поновлення договору оренди земельної ділянки наявність зонінгу або детального плану не є обов'язковою умовою.

Наприкінці аналізу ситуації, яка склалася із застосуванням ст. 24 Закону № 3038, необхідно вказати ще на один момент. У зв'язку з відсутністю планів зонування та детальних планів певна частина громадян не зможе реалізувати своє право на одержання земельних ділянок для містобудівних потреб. Сьогодні є поширеними випадки, коли органи місцевого самоврядування надають дозволи на розроблення документації із землеустрою, а коли черга доходить до її затвердження та безпосереднього надання (передачі) земельної ділянки, відмовляють у прийнятті таких рішень.

Разом з тим необхідно враховувати, що питання організації розроблення та затвердження плану зонування території віднесено до повноважень місцевих рад, а детального плану території в межах населеного пункту — до повноважень виконавчого органу сільської, селищної, міської ради (місцевої ради — в разі відсутності зонінгу).

Виникає запитання: якими в цьому випадку мають і можуть бути дії громадянина-забудовника, якому місцева рада відмовила в передачі земельної ділянки (обґрунтувавши свою відмову відсутністю плану зонування або детального плану)? Напрошується думка: така відмова може бути оскаржена в суді. В такій ситуації цілком можливим є подання відповідного адміністративного позову згідно з вимогами Кодексу адміністративного судочинства України. При цьому в суді громадянин може доводити наявність бездіяльності влади, пов'язаної з незатвердженням відповідних планів. Адже їх відсутність не повинна заважати людині реалізувати своє передбачене законом право.



Розділ III.

Документація із землеустрою, види та порядок погодження

3.1. Види документації із землеустрою, її види та структура

На законодавчому рівні довгий час був відсутній склад та зміст певних видів документації із землеустрою, що призводило, в свою чергу, до формування у різних регіонах країни різних підходів до встановлення і закріплення на місцевості меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, прогнозування, планування і організації раціонального використання та охорони земель, організації територій сільсько-господарських підприємств, установ і організацій, розробки і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, рекультивації порушених земель і захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам.

При цьому не слід забувати, що розроблення того чи іншого виду документації із землеустрою є одним із заходів землеустрою, основна мета якого полягає у забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. Тож наявність чітко визначених критеріїв (вимог) до розроблення певного виду документації із землеустрою і є запорукою здійснення землеустрою на рівні держави.

В свою чергу, з приводу недосконалості чинного законодавства в частині землеустрою Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру в одному зі своїх роз'яснень зазначала, що у різних законах, які регулюють земельні відносини, одна і та ж документація із землеустрою називається по-різному і містить різні підходи до її погодження та затвердження.

Тож землевпорядники, не маючи законодавчо визначених орієнтирів і правил, змушені були працювати, здебільшого керуючись традиціями, що склалися в тому чи іншому регіоні. При цьому «правила гри» суттєво відрізнялися: органи виконавчої влади та місцевого самоврядування виходячи виключно з місцевих традицій вимагали або не вимагали надання дозволу на розробку документації, затверджували або не затверджували розроблену документацію, а якщо затверджували, то робили це або до, або після прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність чи користування.

Крім того, не можна забувати, що ст. 25 Закону № 858 не містила виключного переліку видів документації із землеустрою. Більше того, вказана стаття дозволяла законами України та іншими нормативно-правовими актами встановлювати інші види документації із землеустрою. Це ж призводило до того, що в різних законах одна й та ж документація із землеустрою називалася по-різному і містила різні підходи до її погодження та затвердження. Були й інші ситуації, коли один закон передбачав наявність певного виду документації, а от вимог до її складу та порядку розроблення не існувало.

Така ситуація призводила до зловживань та корупції у сфері земельних відносин на етапі погодження та затвердження документації із землеустрою.

Ситуація, яка склалася, вимагала невідкладних змін. 02.06.2015 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України № 497-VIII «Про внесення змін до деяких законодав-

чих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою»¹². Цей законодавчий акт уніфікував види документації із землеустрою та визначив їх склад і зміст. Крім того, зазначений Закон нарешті усунув розбіжності в назвах документації та визначив виключний перелік суб'єктів, що здійснюють погодження та затвердження конкретних видів документації із землеустрою.

Законом № 497 були внесені зміни до низки інших законодавчих актів: ЗК, законів України від 22.05.2003 р. № 858-IV «Про землеустрій»¹³, від 05.06.2003 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», від 19.06.2003 р. № 962-IV «Про охорону земель», від 19.06.2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель», від 17.06.2004 р. № 1808-IV «Про державну експертизу землепорядної документації», від 09.07.2010 р. № 2480-VI «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», від 17.02.2011 р. № 3041-VI «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» та від 07.07.2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр».

Слід зазначити, що Законом № 497 були введені нові визначення та дещо трансформовано наявну в Законі № 858 термінологію. Так, відтепер в Законі «Про землеустрій» міститься визначення «**масив земель сільськогосподарського призначення**», «**черезсмужжя**», «**технічна документація із землеустрою**».

Масив земель сільськогосподарського призначення — розташування між декількома земельними ділянками, що належать на праві власності одній особі і розташовані в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, земельних ділянок, що належать на праві власності іншій особі — сукупність земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо).

Технічна документація із землеустрою — сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проектування.

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

Крім іншого, були уточнені такі визначення, як «**проект землеустрою**», «**робочий проект землеустрою**», «**стале землекористування**».

¹² Далі — Закон № 497.

¹³ Далі — Закон № 858.

Проект землеустрою — сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом.

Робочий проект землеустрою — сукупність економічних, проектних і технічних документів з використання та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проектом.

Стале землекористування — використання земель, що визначається тривалим користуванням земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик та забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій.

Також завдяки прийняттю Закону № 497 було визначено нарешті вичерпний перелік видів документації із землеустрою, скасувавши таким чином можливість встановлювати додатково види документації із землеустрою іншими законами та нормативно-правовими актами України.

Так, зокрема, в ст. 25 Закону № 858 наведені такі види документації із землеустрою:

1	схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць
2	проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць
3	проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів
4	проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
5	проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок
6	проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб
7	проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь
8	проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів
9	проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)
10	робочі проекти землеустрою
11	технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в природі (на місцевості) державного кордону України
12	технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в природі (на місцевості)
13	технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту
14	технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок
15	технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель

Крім того, в зазначеній статті уточнюється, що документація із землеустрою розробляється у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Раніше документація із землеустрою могла розроблятися у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

Слід зазначити, що, як і раніше, відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-правових документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується:

у паперовій формі	підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою
в електронній формі	електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису

Відповідних змін зазнали також ст. 30 та 31 Закону № 858, в яких йдеться про порядок погодження та затвердження документації із землеустрою та внесення змін до неї. В попередній редакції цих статей вказувалося, що затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому ЗК, Законом № 858 та іншими законодавчими актами, в той час як ніякий порядок жодним законом не був визначений. Ці норми вимагали приведення їх у відповідність до реалій, які існували у процедурних моментах затвердження та погодження документації із землеустрою і відповідно внесення змін до неї. Власне, цього і було досягнуто завдяки оновленню ст. 30 та 31 Закону № 858.

Відтепер передбачається, що погодження та затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому ЗК, цим Законом.

Жодним іншим законодавчим актом окремий порядок погодження та затвердження не встановлюється.

Увага!

Передбачається, що зміни до документації із землеустрою вносяться **особою, яка відповідно до вимог цього Закону може бути розробником документації із землеустрою**, за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою (ст. 31 Закону № 858).

Погодження та затвердження змін до документації із землеустрою здійснюються в порядку, передбаченому для погодження та затвердження документації із землеустрою.

Слід відмітити, що ст. 31 Закону № 858 давно вже вимагала змін в зв'язку з некоректністю її змісту. В ній, зокрема, зазначалося, що зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або

власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою. Тобто, буквально розуміючи вказану норму, можна було говорити про те, що для внесення змін до документації із землеустрою достатньо було відповідного рішення того органу місцевого самоврядування. Звісно ж, це не відповідало дійсності.

Нижче буде наведено деякі статті Закону № 858, які визначають вимоги до видів документації із землеустрою.

Наприклад, значні зміни були внесені в ст. 45 цього Закону, в якій йдеться про такий вид документації, як **схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць**. Попередня редакція цієї статті не встановлювала зміст та склад вказаного виду документації. Відтепер він є.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природо-охоронного призначення тощо.

До слова сказати, окрім призначення вказаного виду документації, раніше в ст. 45 Закону № 858 нічого іншого і не містилося. Оновлена ж редакція цієї статті встановила і уточнила, що схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць розробляються щодо території **відповідного району, села, селища, міста**.

При цьому зазначається, що:

схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель району	розробляються за рішенням районної ради
схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель села, селища, міста	розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради

Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці включають:

1	завдання на складання схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці
2	пояснювальну записку
3	рішення відповідного органу місцевого самоврядування про розроблення схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці

Розділ III. Документація із землеустрою, види та порядок погодження

4	характеристику природних умов адміністративно-територіальної одиниці
5	інформацію про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (включаючи обмеження у використанні земель)
6	картограму категорій земель у розрізі угідь у межах відповідної території
7	картограму агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів
8	еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель
9	техніко-економічні показники схеми землеустрою
10	матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування
11	інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці
12	схему запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель
13	матеріали погодження схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці, визначені ст. 186 ЗК

Також Закон № 858 було доповнено новою ст. 49, яка визначила призначення та зміст **проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)**.

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються з метою формування земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв).



Увага!

Передбачається, що у разі необхідності в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) здійснюється перерахунок розміру в умовних кадастрових гектарах та вартості земельної частки (паю).

Із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу, виключаються:

1	деградовані, малопродуктивні, а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації
2	заболочені землі
3	землі, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені у встановленому законодавством порядку
4	інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб

Підставою для розроблення проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).

Цей вид документації із землеустрою включає:

Розділ III. Документація із землеустрою, види та порядок погодження

1	завдання на складання проекту землеустрою
2	пояснювальну записку
3	рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)
4	список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю)
5	матеріали розрахунку (за потреби — перерахунку) вартості і розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах
6	схему розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)
7	відомості про площу земельних ділянок, кадастрові номери земельних ділянок та перелік обмежень у їх використанні
8	матеріали погодження і затвердження проекту землеустрою, встановлені ст. 186 ЗК
9	матеріали перенесення меж земельних ділянок у природу (на місцевість), сформованих за проектом

Вже після виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) долучаються:

1	акт перенесення в природу (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності
2	акт приймання-передачі межових знаків на зберігання

Також в Законі № 858 віднайшов своє місце такий вид документації із землеустрою, як **проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб**.

Розробляється в межах кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту та за межами населеного пункту з метою формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво чи реконструкція об'єктів нерухомого майна.

Підставою для розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб слугують все ті ж рішення відповідної сільської, селищної, міської ради або районної державної адміністрації.

Цей вид документації включає:

1	завдання на складання проекту землеустрою
2	пояснювальну записку
3	рішення відповідної сільської, селищної, міської ради або Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної чи районної державної адміністрації про розроблення проекту землеустрою
4	матеріали геодезичних вишукувань та землевлпорядного проектування

Розділ III. Документація із землеустрою, види та порядок погодження

5	копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані
6	копії правовстановлюючих документів на земельні ділянки (за наявності)
7	перелік обмежень у використанні земельних ділянок
8	план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок)
9	матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені ст. 186 ЗК
10	викопіювання з детального плану території



Увага!

Передбачається, що у разі формування земельної ділянки проект землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб також включає:

1	відомості про обчислення площі земельної ділянки
2	кадастровий план земельної ділянки
3	перелік обмежень у використанні земельної ділянки
4	акт приймання-передачі межових знаків на зберігання
5	акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності
6	матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)

Крім іншого, доцільно акцентувати увагу ще на одному виді документації із землеустрою, який визначено ст. 53 Закону № 858, — це **проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів**. Законом № 497 було змінено зміст та структуру зазначених проектів, а також уточнено, що вони розробляються на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради.



Увага!

Передбачається, що проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів складаються на основі затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів населених пунктів або можуть розроблятися окремою їх частиною.

Таким чином, однією з головних умов розроблення вказаного виду документації є наявність розробленого і затвердженого генерального плану.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів складаються з метою обґрунтування, розробки і подальшої реалізації необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів з освоєння, поліпшення якості земель, їх раціонального використання та охорони, захисту від руйнівних процесів.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів розробляються на певний період та поетапно згідно з генеральними планами населених пунктів і визначають:

1	цільове призначення земель
2	землі, що знаходяться у власності, користуванні, в тому числі орендовані
3	організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації, консервації
4	необхідність і обсяги економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель
5	заходи для забезпечення режиму використання земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам внаслідок встановлення цих зон
6	напрями природоохоронної діяльності



Увага!

Проекти землеустрою можуть передбачати також **формування земельних ділянок** державної та комунальної власності за рахунок земель, не наданих у користування.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів включають:

1	завдання на складання проекту землеустрою
2	пояснювальну записку
3	рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про розроблення проекту землеустрою
4	викопіювання з містобудівної документації (за наявності)
5	матеріали геодезичних та землевпорядних вишукувань
6	переліки земельних ділянок (земель), наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування у розрізі угідь, що використовуються без документів, які посвідчують право на них
7	переліки земельних ділянок, на які встановлено обмеження або обтяження
8	експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок
9	відомості про обчислення площі земельних ділянок
10	план організації території населеного пункту
11	викопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за наявності) та проектних меж відповідного населеного пункту
12	збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування
13	плани сучасного та перспективного використання земель у межах відповідного населеного пункту

Розділ III. Документація із землеустрою, види та порядок погодження

14	план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень)
15	матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені ст. 186 ЗК

У разі ж формування земельної ділянки проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів також включає:

1	відомості про обчислення площі земельної ділянки
2	кадастровий план земельної ділянки
3	матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)
4	перелік обмежень у використанні земельних ділянок
5	акт приймання-передачі межових знаків на зберігання
6	акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності

3.2. Порядок затвердження та погодження документації із землеустрою

Говорячи про види документації із землеустрою, не можна оминати увагою порядок їх погодження та затвердження. Він визначений ст. 186 ЗК і також зазнав змін з прийняттям Закону № 497. Слід відмітити, що по факту не всі види землевпорядної документації були охоплені цією статтею. Відтепер цю прогалину заповнено, і з метою з'ясування порядку погодження та затвердження документації із землеустрою можна сміливо звертатися до згаданої норми.

Нижче наведено порядок погодження та затвердження документації із землеустрою залежно від її виду. Для зручності його побудовано у формі таблиці, в одній колонці якої вказується вид документації із землеустрою, а в іншій — порядок її погодження та затвердження:

№ з/п	Вид землевпорядної документації	Порядок погодження та затвердження
1	2	3
1	Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць	Погоджуються: — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; — структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини (органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини); — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства (на території Автономної Республіки Крим — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань лісового господарства);

1	2	3
		<p>— територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства (на території Автономної Республіки Крим — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань водного господарства);</p> <p>— структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища);</p> <p>— структурним підрозділом відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури (якщо місто не входить до території певного району — виконавчим органом відповідної міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі якщо такий орган не утворений — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурним підрозділом відповідної обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури).</p> <p>Увага! У разі розроблення схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель району така документація із землеустрою додатково погоджується відповідними сільськими, селищними, міськими радами та районною державною адміністрацією.</p> <p>Схема землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель району затверджуються районною радою.</p> <p>Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель села, селища, міста затверджуються відповідною сільською, селищною або міською радою</p>
2	<p>Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць</p>	<p>Погоджуються сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення таких меж.</p> <p>Увага! У разі розширення меж адміністративно-територіальної одиниці за рахунок території, що не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.</p> <p>Слід зауважити, що у разі встановлення меж міст проект також погоджується Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.</p> <p>Також важливо знати, що рішення Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці одночасно є рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці.</p> <p>Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж районів у містах погоджуються з відповідною районною у місті радою, районною у місті державною адміністрацією (у разі їх утворення)</p>

1	2	3
3	<p>Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимують об'єктів</p>	<p>Погоджуються:</p> <p>1) в обов'язковому порядку:</p> <ul style="list-style-type: none"> — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; — структурним підрозділом відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури (якщо місто не входить до території певного району — виконавчим органом відповідної міської ради у сфері містобудування та архітектури); <p>2) залежно від призначення земельної ділянки та наявності територій (об'єктів):</p> <ul style="list-style-type: none"> — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини (щодо проектів, за якими здійснюється встановлення меж територій історико-культурного призначення); — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства, а на території Автономної Республіки Крим — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань лісового господарства (щодо проектів, за якими здійснюється встановлення меж територій лісгосподарського призначення); — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, а на території Автономної Республіки Крим — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань водного господарства (щодо проектів, за якими здійснюється встановлення меж територій земель водного фонду та водоохоронних зон); — центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, земель оздоровчого, рекреаційного призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон); — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення); <p>3) з власниками, користувачами земельних ділянок, які включаються до території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимують об'єктів без їх вилучення, крім випадків, коли обмеження безпосередньо встановлені законом або прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами.</p> <p>Затверджуються замовником документації</p>

1	2	3
4	Проекти землеустрою щодо приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій	<p>Проекти землеустрою щодо приватизації державних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій погоджуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> — рішенням загальних зборів працівників цих підприємств, установ та організацій (іншими суб'єктами, визначеними законодавством); — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. <p>Затверджуються такі проекти землеустрою районними державними адміністраціями.</p> <p>Проекти землеустрою щодо приватизації земель комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій погоджуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> — рішенням загальних зборів працівників цих підприємств, установ та організацій (іншими суб'єктами, визначеними законодавством); — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у районі (місті). <p>Затверджуються зазначені проекти відповідними сільськими, селищними, міськими радами</p>
5	Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)	<p>Погоджуються відповідною сільською, селищною, міською радою (у разі розташування земельних ділянок у межах населеного пункту) чи районною державною адміністрацією, а в разі якщо районна державна адміністрація не утворена — Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією (у разі розташування земельних ділянок за межами населених пунктів).</p> <p>Затверджуються на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у власності (користуванні) такого сільськогосподарського підприємства, що оформляється відповідним протоколом</p>
6	Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок	<p>Погоджуються в порядку, встановленому ст. 186¹ ЗК (залишилася незмінною, тому немає сенсу зупинятися на її змісті).</p> <p>Затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу</p>
7	Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб	<p>Погоджуються у порядку, встановленому ст. 186¹ ЗК.</p> <p>Затверджуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> — у разі, якщо проект передбачає впорядкування для містобудівних потреб території, розташованої в межах населених пунктів, — відповідними сільськими, селищними, міськими радами; — у разі, якщо проект передбачає впорядкування для містобудівних потреб території, розташованої за межами населених пунктів, — районною державною адміністрацією, а у разі якщо районна державна адміністрація не утворена — Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією

1	2	3
8	Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь	Погодженню не підлягають. Затверджуються замовниками таких проектів
9	Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів	Погоджуються в порядку, встановленому ст. 186 ¹ ЗК. Затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами
10	Робочі проекти землеустрою	Погоджуються: — територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; — структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища). Увага! Робочі проекти землеустрою, що передбачають заходи з будівництва об'єктів та споруд, погоджуються також структурним підрозділом відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району — виконавчим органом відповідної міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі якщо такий орган не утворений — органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурним підрозділом відповідної обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури. Затверджуються замовниками таких проектів
11	Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту	Погоджується землевласником та землекористувачем. Затверджується особою, яка набуває право суборенди або сервітуту
12	Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок	Погоджується: — у разі, якщо поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюється її користувачем — власником земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності — органом виконавчої влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК; — у разі поділу, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, — заставодержателем; — у разі поділу, об'єднання власником земельної ділянки, що перебуває у користуванні, — землекористувачем. Затверджується замовником

1	2	3
13	Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель	Погоджується територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Затверджується замовником технічної документації. Увага! У разі якщо на підставі матеріалів інвентаризації здійснюються формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель погоджується в порядку, встановленому ст. 186 ¹ ЗК. Зауважуємо, що віднесення особливо цінних земель, визначених пп. «а» і «б» ч. 1 ст. 150 ЗК, до земель інших категорій за матеріалами інвентаризації заборонено
14	Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	Погодженню не підлягає. Затверджується: — у разі якщо земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності — Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК; — у разі якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності — власником земельної ділянки

В таблиці наведено 14 видів документації із землеустрою, натомість, як уже анонсувалося, їх 15. До таблиці не включено такий вид документації, як технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України. Не містить порядку погодження та затвердження цієї документації, власне, і ст. 186 ЗК.

Щодо механізму підготовки та подання документації із землеустрою на її погодження та затвердження. Він також регламентований ст. 186 ЗК.

Так, передбачається, що для **погодження розробником** подаються:

територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин	оригінал відповідної документації із землеустрою
іншим органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування та іншим суб'єктам, які здійснюють погодження документації із землеустрою	копії завіреної розробником документації із землеустрою

Увага!

Щодо строків погодження. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти, визначені ст. 186 ЗК, **зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно** надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в такому погодженні.

Такі вимоги передбачені в ч. 16 ст. 186 ЗК. Крім того, в ній уточнюється, що висновки мають бути складені з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Строк дії цих висновків є необмеженим.

Законодавець, крім іншого, в ст. 186 ЗК закріпив підстави для відмови у погодженні документації із землеустрою. Вона лише одна.

Це невідповідність положень документації із землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Також в ч. 18 ст. 186 ЗК зафіксовано **заборону** для Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших суб'єктів, визначених цією статтею, при погодженні та затвердженні документації із землеустрою **вимагати**:

1	додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, встановленого Законом № 858
2	надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею
3	проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт Примітка. Щодо експертиз. Слід звернути увагу на ч. 19 ст. 186 ЗК. Про неї буде зазначено нижче.



Увага!

Передбачається, що кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт розглядає та погоджує документацію із землеустрою **самостійно** та **незалежно від погодження документації із землеустрою іншими органами**.

Слід нагадати: діюче законодавство передбачає, що деякі види землевпорядної документації підлягають проведенню державної експертизи. Випадки, коли документація має пройти експертизу, визначені в ст. 9 Закону України від 17.06.2004 р. № 1808-IV «Про державну експертизу землевпорядної документації»¹⁴ (також зазнала змін відповідно до

¹⁴ Далі — Закон № 1808.

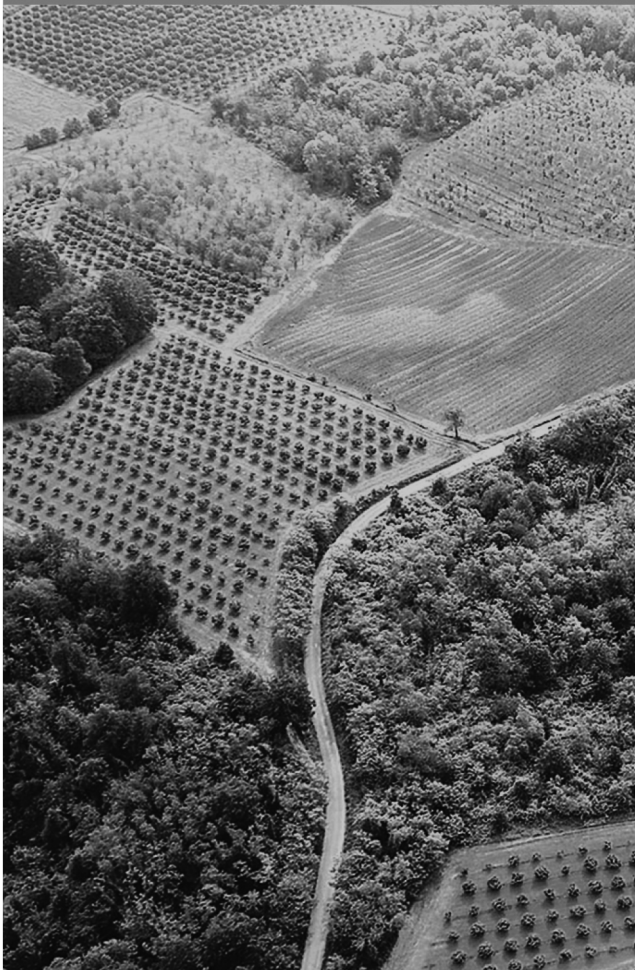
Закону № 497). В ній, зокрема, зазначається, що обов'язковій державній експертизі підлягають:

1	схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць
2	проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць
3	проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів
4	проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення
5	проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів
6	проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
7	технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель у разі формування земельних ділянок за рахунок особливо цінних земель, земель лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення

Так от, в пояснення до ч. 18 ст. 186 ЗК щодо заборони вимагати під час погодження та затвердження документації проведення будь-яких експертиз слід додати, що ч. 19 цієї статті встановлюється: документація із землеустрою подається для проведення державної експертизи землепорядної документації лише у випадках та порядку, встановлених Законом № 1808. Такі випадки були наведені у таблиці вище.

Ще одна важлива умова, яка стосується погодження документації. Вона закріплена в ч. 20 ст. 186 ЗК і передбачає, що погодження документації із землеустрою здійснюється **за місцем розташування земель** (земельних ділянок) **саме** територіальними органами центральних органів виконавчої влади, утвореними у районі, місті обласного, республіканського значення (Автономної Республіки Крим), містах Києві та Севастополі, або міжрегіональним територіальним органом, у разі якщо повноваження його поширюються на декілька адміністративно-територіальних одиниць.

У разі відсутності територіальних органів центральних органів виконавчої влади, зазначених вище, погодження документації із землеустрою здійснюється територіальним органом центральних органів виконавчої влади, утвореним в Автономній Республіці, області, а в разі їх відсутності — відповідним центральним органом виконавчої влади безпосередньо.



Розділ IV.

Захист прав на земельну ділянку та відповідальність

4.1. Способи захисту прав на земельні ділянки та гарантії прав власності

Стаття 13 Конституції України передбачає, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Вона також закріплює рівність перед законом усіх без винятку суб'єктів права власності і гарантує кожному захист його прав і свобод. Ці принципіві положення мають визначальне значення і для суб'єктів земельних правовідносин.

Так, ЗК гарантує і забезпечує фізичним і юридичним особам рівні умови і способи захисту права власності і права користування на конкретні земельні ділянки.

Власник земельної ділянки чи землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав на землю здійснюється в адміністративному та судовому порядку.

Слід зазначити, що згідно з Конституцією України права і свободи людини і громадянина захищаються судом; кожному гарантується право на оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб, у тому числі й при порушенні земельних прав (ст. 55 Конституції України).

Способи захисту прав на земельні ділянки та гарантії прав власності визначені, зокрема, ст. 152–155 ЗК. Способи захисту — це дії відповідних органів (у межах їхньої компетенції), які спрямовані на захист земельних прав громадян (наприклад, визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів місцевою радою тощо).

Відповідно до ст. 152 ЗК захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

1	визнання прав
2	відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав
3	визнання угоди недійсною
4	визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування
5	відшкодування заподіяних збитків
6	застосування інших, передбачених законом способів

Це не вичерпний перелік.

Крім того, власнику суб'єктивного права на земельну ділянку надається можливість певного вибору способу захисту свого порушеного права.

Наприклад, згідно зі ст. 37 Закону № 161 у разі виявлення недоліків орендарем земельної ділянки, що не були обумовлені орендодавцем у договорі оренди, але які істотно

Розділ IV. Захист прав на земельну ділянку та відповідальність

перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки, орендар має право:

1	вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків земельної ділянки
2	отримувати певну суму понесених ним витрат на усунення таких недоліків із орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця
3	вимагати дострокового розірвання договору

Органам місцевого самоврядування необхідно також враховувати, що ЗК гарантує право власності на земельну ділянку. Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених ЗК та іншими законами України.

У випадках, передбачених ЗК та іншими законами України, допускається викуп земельної ділянки. При цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість.

Колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.

Також слід зазначити, що відповідно до ст. 154 ЗК органи місцевого самоврядування не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати не передбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.

Органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

Крім іншого, передбачається, що у разі видання органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.

4.2. Відповідальність за порушення земельного законодавства

Перелік порушень земельного законодавства, за які громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність, наведено в ст. 211 ЗК. До них, зокрема, віднесено:

1	укладення угод з порушенням земельного законодавства
2	самовільне зайняття земельних ділянок
3	псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами
4	розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель
5	невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням
6	порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням
7	знищення межових знаків
8	приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок
9	непроведення рекультивації порушених земель
10	знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень
11	невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту
12	відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою; використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь
13	ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них
14	порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок

При цьому передбачається, що законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

Слід зазначити, що зазначена стаття не дає підстави для застосування до суб'єкта правопорушення відповідальності. Вона по факту відсилає до норм кримінального, адміністративного, цивільного законодавства, якими передбачені санкції за вчинення конкретних правопорушень.

Так, наприклад, відповідно до Кодексу України про адміністративні правопорушення¹⁵ підставою для притягнення до адміністративної відповідальності є псування сільсько-

¹⁵ Далі — КнАП.

господарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само невжиття заходів по боротьбі з бур'янами (ст. 52 КпАП).

Водночас ст. 53 КпАП передбачає відповідальність за використання земель не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильну експлуатацію, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень.

Крім іншого, КпАП містить таку підставу для притягнення до адміністративної відповідальності, як відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою (ст. 55 КпАП). А от за знищення громадянами межових знаків меж землекористувачів адміністративну відповідальність передбачає ст. 56 КпАП.

Кримінальна ж відповідальність за порушення земельного законодавства настає у разі вчинення дій, що порушують встановлений земельний правопорядок та становлять суспільну небезпеку. Так, наприклад, відповідно до Кримінального кодексу України¹⁶ суспільно небезпечними діями, що тягнуть за собою настання кримінальної відповідальності, є:

— самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, а також самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці (ст. 197¹ КК);

— приховування або умисне перекручення службовою особою відомостей про екологічний, в тому числі радіаційний, стан, який пов'язаний із забрудненням земель, водних ресурсів, атмосферного повітря, харчових продуктів і продовольчої сировини і такий, що негативно впливає на здоров'я людей, рослинний та тваринний світ, а також про стан захворюваності населення в районах з підвищеною екологічною небезпекою (ст. 238 КК) й інші.

¹⁶ Далі — КК.

Практичний посібник

Яна Брусенцова

ЗАСТОСУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В ДІЯЛЬНОСТІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Коректори М. Брусенцова-Журенко, О. Дуднік,
О. Тютюнник, Т. Шило
Набір К. В'юнник
Комп'ютерна верстка, оригінал-макет Р. Громов

Підписано до друку 24.02.2016. Формат 60x90^{1/8}.
Ум. друк. арк. 13. Друк офсетний. Наклад 500 экз. Зам. № 24/02.

Видавничий будинок «Фактор»,
вул. Сумська, 106а, м. Харків, 61002.
Тел. (057) 76-500-76.

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції
від 14.09.2001 р., серія ДК № 597.

Віддруковано у друкарні
ТОВ «Діса Плюс»,
Салтівське шосе, 154, м. Харків, 61029.
Тел. (057) 768-03-15.