

Огляд розвитку земельного законодавства України у 2011 році

I. Законодавчі акти, якими внесені зміни до земельного законодавства України у 2011 році:

1. 14 січня 2011 року Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо діяльності садівницьких товариств та дачних кооперативів» № 2949-УІ

Даним Законом було внесено зміни до Земельного кодексу України та Закону України «Про кооперацію», зокрема встановлено вимоги до земель загального користування садівницького товариства, встановлено вимоги до земель дачного кооперативу.

Зазначений Закон передбачає, що до земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

Землі загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку.

Землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку.

До земель загального користування дачного кооперативу належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

2. 17 лютого 2011 року прийнято Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» № 3041-УІ

Цим Законом посилено правову охорону земель навколо магістральних трубопроводів, що покликано забезпечити безперебійне функціонування та раціональне використання земель

в межах охоронних зон. В той же час, з прийняттям цього Закону послаблено гарантії правового захисту власників землі та землекористувачів, земельні ділянки яких потрапили до зазначених територій.

3. 17 березня 2011 року було прийнято Закон України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» № 3159-УІ.

Відповідно до Закону було введено мораторій строком на п'ять років на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення незалежно від форми власності в містах та інших населених пунктах, а саме: земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень; земельних ділянок об'єктів фізичної культури і спорту. Такий мораторій, не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі: реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; відчуження земельних ділянок рекреаційного призначення для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; передачі у власність або у користування земельних ділянок за проектами землеустрою щодо відведення таких земельних ділянок із зміною їх цільового призначення згідно з одержаними в установленому порядку дозволами на їх розроблення; будівництва об'єктів містобудування згідно з одержаними в установленому порядку дозволами на зміну виду використання земельних ділянок.

4. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скасування свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та фізичної особи - підприємця» від 7 квітня 2011 року № 3205-УІ було скасовано вимогу щодо подання свідоцтва про державну реєстрацію при викупі земельних ділянок (п. в ч. 2 ст. 128 Земельного кодексу України).

5. 19 травня 2011 року було прийнято Закон України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» № 3392-УБ

Даним Законом було визначено вичерпний перелік документів дозвільного характеру, пов'язаних із набуттям або реалізацією прав на земельні ділянки. Інші документи, ніж передбачені даним Законом, дозволи, погодження, експертизи тощо, вимагати забороняється.

6. 16 червня 2011 року прийнято Закон України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» № 3530-VI.

З прийняттям даного Закону основні повноваження щодо розпорядження землями державної власності в межах Автономної Республіки Крим перейшли від місцевих державних адміністрацій до Ради міністрів АРК.

7. 16 червня 2011 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю» № 3521Л.

З прийняттям цього Закону введено відповідальність за порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку. Відтепер порушення посадовою особою встановленого законодавством строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку тягне за собою накладення штрафу від двадцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

8. 7 липня 2011 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про державний земельний кадастр» № 3613-VI.

З прийняттям даного Закону пов'язують найбільш кардинальні зміни в земельному законодавстві.

Закон кардинально змінює процедуру реєстрації земельних ділянок в Україні. Відтепер визначені правові засади здійснення земельно-кадастрової діяльності в Україні, встановлена відповідальність посадових осіб за ведення державного земельного кадастру, визначено правові засади автоматизації і створення земельного кадастру і ведення його в електронному виді. З набуттям чинності даним Законом інформація про земельні ділянки матиме статус електронних документів. Законом детально регламентовані процедури внесення та одержання інформації з державного земельного кадастру і забезпечення публічності його відомостей.

Даний Закон урегулює питання ведення кадастру, визначає процедуру здійснення державної реєстрації та оформлення прав на земельні ділянки (яка є принципово новою порівняно з існуючою).

Законом передбачено, що державну реєстрацію прав на землю будуть здійснювати місцеві органи юстиції, а органи земельних

ресурсів будуть вести виключно реєстрацію земельних ділянок та облік відомостей про них.

Крім того, слід зазначити, що даний Закон є одним із двох необхідних нормативних актів, що є умовою для зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації від 09 грудня 2011 року № 4152-УІ визначено, що Закон України «Про Державний земельний кадастр» набирає чинності з 1 січня 2013 року.

Також Законом № 4152-УІ відтерміновано до 1 січня 2013 року вступ у дію змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", відповідно до яких проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно має здійснюватися територіальними органами Міністерства юстиції України.

Звертаємо увагу, що протягом 2011 року на виконання Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" Кабінетом Міністрів України було прийнята низка нормативно-правових актів, а саме:

1. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703.

2. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

3. Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703.

9. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю» від 16 липня 2011 № 3521-1 уточнено вимоги до документів, що посвідчують права на земельні ділянки.

10. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань створення та діяльності фермерських господарств» від 16 липня 2011 року

№ 3523-1 скасовано вимогу щодо подання висновку конкурсної комісії для отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

Відповідно до вказаного Закону, право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити фермерське господарство.

Законом встановлюється також, що до заяви для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

11.22 вересня 2011 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення зміни до статті 28 Закону України «Про землеустрій» щодо скорочення строку складання документації із землеустрою» № 3774-І.

Відповідно до внесених змін до Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. **Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.**

12.20 грудня 2011 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення внесено зміни до Земельного кодексу України» № 4174-УІ, яким продовжено дію мораторію на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2013 року. А також визначено, що до 1 січня 2013 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

13.20 грудня 2011 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них» № 4188-УІ.

Даним Законом внесено зміни до Земельного кодексу України та Закону України «Про іпотеку» та встановлено, що передача земельної ділянки або права на неї у заставу може бути здійснена лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера.

14.22 грудня 2011 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо скорочення строку відведення земельних ділянок для містобудівних потреб» № 4215-УІ.

Відповідно до даного Закону використання земель житлової та громадської забудови здійснюється без урахування регіональних та місцевих правил забудови (ст. 39 Земельного кодексу України).

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються виключно на підставі відповідної землепорядної документації (ч. 4 ст. 42 Земельного кодексу України).

Крім того, вказаним Законом внесено зміни до ст. 159 Земельного кодексу України та значно скорочено **строки розгляду земельних спорів** органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зокрема місячний термін розгляду заяв щодо земельного спору скорочений до тижневого строку. Також відповідно до внесених змін, прийняте рішення щодо розгляду земельного спору передається сторонам органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади в триденний строк, а не в п'ятиденний строк, як було до прийняття вказаного Закону (ч. 5 ст. 159 Земельного кодексу України).

II. Підзаконні нормативно-правові акти, якими внесені зміни до земельного законодавства України у 2011 році:

- 1. 25 лютого 2011 року Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 117 було внесено зміни до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року N 376 (z0391-10), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за N 391/17686.**

Відповідно до прийнятого наказу, межею земельної ділянки є сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки.

Зазначеними змінами до Інструкції був уніфікований зовнішній вигляд межового знаку, конструкція якого тепер складається з чотирьох деталей.

2. На виконання прийнятого Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-УІ, 25 травня 2011 року Кабінетом Міністрів України було затверджено Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастром (постанова від 25 травня 2011 року № 556).

3. 17 серпня 2011 року Кабінет Міністрів України прийняв Постанову № 974, відповідно до якої було утворено територіальні органи Державного агентства земельних ресурсів.

Указом Президента України від 9 грудня 2010 року № 1085/2010 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» було утворено Державне агентство земельних ресурсів України, шляхом реорганізації Державного комітету України із земельних ресурсів.

14 червня 2011 року Указом Президента України № 662/2011 Головою Державного агентства земельних ресурсів України було призначено Тимченка Сергія Михайловича.

Також Указом Президента України від 9 грудня 2010 року № 1085/2010 була утворена Державна інспекція сільського господарства України, на яку покладені повноваження щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Даний орган має замінити Державну інспекцію з контролю за використанням і охороною земель.

5. 1 серпня 2011 року Кабінетом Міністрів України було прийнято Постанову № 835, якою затверджено Порядок справляння плати надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг.

Даним порядком визначено механізм справляння плати, перелік платних послуг та розмір плати за надання Держземагентством та його територіальними органами платних адміністративних послуг фізичним та юридичним особам.

6. 31 жовтня 2011 року Кабінетом Міністрів України було прийнято Постанову № 1185, якою внесено зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Згідно з внесеними в Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджену постановою

Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, змінами, до показників нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 року, застосовується коефіцієнт 1,756.

Фактично внесені зміни призведуть до зростання видатків сільгоспвиробників на виплату орендної плати та сплату земельного податку.

Вказані зміни набули чинності з 1 січня 2012 року.

7. 2 листопада 2011 року Кабінетом Міністрів України затверджено Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (постанова Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134).

Розробка проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь повинна покращити умови для охорони земель в Україні і попередити їх подальшу деградацію.

Нагадаємо, що відповідно до Земельного кодексу України земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Це означає, що ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні повинно здійснюватися виключно на підставі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

На період до 1 січня 2015 року вказані вимоги поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 гектарів.

8. 16 листопада 2011 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 1248 «Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок». Даною постановою було викладено у новій редакції Розділ VIII «Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою» Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.

Відповідно до внесених змін оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

9. 23 листопада 2011 року Постановою Кабінету Міністрів України № 1278 затверджено нову Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Дана постанова набирає чинність з 1 січня 2013 року. Методика покликана кардинально спростити процедуру проведення такої оцінки з 2013 року. На даний момент діє Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525.

10. 28 грудня 2011 року Кабінетом Міністрів України постановою № 1388 було внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів

на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі».

З прийнятими змінами державна реєстрація права власності на підставі цивільно-правового договору або свідоцтва про право на спадщину, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію в Поземельній книзі, державна реєстрація права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок в Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі здійснюються до **1 квітня 2012 року**.

III. Роз'яснення судових органів з питань застосування земельного законодавства:

1. 17 травня 2011 року Пленумом Вищого господарського суду України було прийнято Постанову № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ, що виникають із земельних відносин».

Значну увагу в Постанові приділено питанням щодо визначення підвідомчості господарськими судами справ у спорах, що виникають із земельних відносин.

Питання про те, чи підвідомча господарському суду справа у спорі, що виник із земельних правовідносин, повинно вирішуватись від того, який характер мають спірні правовідносини, тобто є вони приватноправовими чи публічно-правовими, та чи відповідає склад сторін у справі статті 1 Господарського процесуального кодексу України.

З цією метою господарським судам слід аналізувати предмет позову, підстави позову і зміст позовних вимог.

Господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватно правового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності.

У вирішенні питання про те, чи мають земельні відносини приватноправовий характер, слід враховувати, що земля та земельні ділянки є об'єктами цивільних прав, а держава та територіальні громади через свої органи беруть участь у земельних відносинах з

метою реалізації цивільних та інших прав у приватноправових відносинах, тобто прав власників земельних ділянок. Крім того, слід мати на увазі, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у правовідносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності діють як органи, через які держава або територіальна громада реалізують повноваження власника земельних ділянок.

Реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. Отже, у таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами, у тому числі з суб'єктами підприємницької діяльності.

В Постанові також роз'яснено питання щодо застосування законодавства судами у спорах, пов'язаних з набуттям і реалізацією права на земельні ділянки, визначення відповідальності за порушення земельного законодавства, а також особливості вирішення спорів щодо окремих категорій земель та суб'єктів землекористування.