



Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX (основні зміни):

***Земельний кодекс України
(набрано чинності 27.05.2021):***

✓ ***Пункт 24 Розділу X Перехідні Положення.*** Землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів, крім земель, що перебувають на праві постійного користування у держорганах, державних підприємствах, НААНУ, оборони, природно-заповідного фонду та інші.

Сформовані земельні ділянки державної власності переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації такого права. До моменту державної реєстрації – органи виконавчої влади не мають права здійснювати розпорядження такими ділянками. Не сформовані землі – автоматично вважаються комунальною власністю.

Перехід земельних ділянок із державної у комунальну власність, які перебувають в користуванні (оренді), не є підставою для припинення права користування (оренди). Внесення змін до договору оренди не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору.

Рішення (дозволи) органів виконавчої влади, до набрання чинності цим пунктом, на розроблення документації із землеустрою щодо земельних ділянок державної власності, які переходять у комунальну власність, є чинними. Особи, які отримали такі дозволи, та органи, що їх надали зобов'язані протягом місяця повідомити територіальні громади. Рішення про затвердження такої документації – приймають територіальні громади.

✓ ***Частина 3 статті 20.*** Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок територіальними громадами (лише затвердження проєкту землеустрою) без отримання попереднього дозволу відповідної ради чи органу виконавчої влади.





✓ **Абзац 2 частини 1 статті 36.** Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для городництва без проведення земельних торгів, не може перевищувати 0,6 гектара.

✓ **Частина 1 статті 118.** Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання разом із технічною документацією із землеустрою (без отримання попереднього дозволу) на затвердження до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

✓ **Абзац 2 частини 2 статті 136.** Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, право оренди, емфітевзису якої виставляється на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів.

✓ **Стаття 186.** Спрощується виготовлення та погодження землевпорядної документації.

Стаття 186-1. Скасовано повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

**Земельний кодекс України
(набирає чинності 01.07.2021):**

✓ **Стаття 130-1.** Врегульовано правовий статус переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, порядок реалізації та трансфер такого права.

Перша черга - особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення якщо така ділянка перебуває в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування. Друга черга – орендар.





Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюються шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Суб'єкти другої черги - відомості із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Орендар може реалізувати своє переважне право лише за умови відсутності чи відмови суб'єкта першої черги.

Якщо такі суб'єкти не можуть набувати у власність земельні ділянки, то вони мають право передати своє переважне право купівлі іншій особі, яка має право набувати у власність таку ділянку.

Суб'єкт переважного права повинен сплатити ціну, запропоновану власником, а у разі продажу на земельному аукціоні – якщо його пропозиція є рівною найвищій.

За наявності переважного права власник зобов'язаний не пізніше як за 2 місяці до дня укладення договору купівлі-продажу ділянки зареєструвати намір щодо продажу у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У разі продажу ділянки не через аукціон, такий намір подається через нотаріуса, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення такого договору разом із проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом 3-ох робочих днів повідомити про намір суб'єктів переважного права. Суб'єкт переважного права, який бажає скористатися таким правом, зобов'язаний повідомити про це нотаріуса. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із власником ділянки повинен призначити дату і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права.

Надсилання всіх цих повідомлень здійснюється лише цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення.

Якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, такий суб'єкт не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання





скористатися переважним правом або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначений нотаріусом, вважається, що такий суб'єкт відмовився від свого переважного права.

У разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу зазначена процедура, здійснюється повторно.

Передача переважного права купівлі ділянки здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право та підлягає державній реєстрації. Про передачу переважного права особа, яка передає таке право, зобов'язана повідомити власника ділянки протягом 3-ох робочих днів з дня державної реєстрації такого права. Передача права купівлі ділянки допускається лише один раз. Передача переданого переважного права купівлі третім особам забороняється.

Якщо земельні ділянка продається на аукціоні, переважне право може бути передане не пізніше, як за 5 робочих днів до моменту початку торгів. Передавач повинен повідомити про це організатора торгів.

Вимоги цієї статті не поширюються на випадки продажу співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику.

Земельний кодекс України
(набирає чинності 26.11.2021):

✓ ***Частина 2 статті 168.*** Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок здійснюється власниками та землекористувачами на підставі розробленого проєкту землеустрою. Без такого проєкту можна здійснювати переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) в межах однієї і тієї самої ділянки, призначеної для ведення ОСГ, садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів.





***Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про землеустрій»,
«Про державний контроль за використанням та охороною земель»:***

- ✓ ***Частина 2 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»*** (набрано чинності 27.05.2021). Рішення ради щодо безоплатної передачі земельної ділянки комунальної власності у приватну власність (крім земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, та випадків передачі земельної ділянки власнику розташованого на ній жилого будинку, іншої будівлі, споруди) приймається не менш як двома третинами голосів депутатів від загального складу ради.
- ✓ ***Частина 4 статті 35 Закону України «Про землеустрій»*** (набрано чинності 27.05.2021). Інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення, не менш як 75 відсотків земель якого належить одній або декільком особам на праві власності або користування, може проводитися за відсутності рішення відповідних органів.
- ✓ ***Стаття 62 Закону України «Про землеустрій»*** (вилучено з 27.05.2021). Скасовано інституцію державної експертизи землевпорядної документації. Втратив чинність ***Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації»***.
- ✓ ***Стаття 6-1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»*** (набирає чинності 26.05.2021). Розширено перелік повноважень виконавчих органів територіальних громад щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Такі повноваження набуваються лише у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю і реалізуються через державних інспекторів, кваліфікаційні вимоги до яких визначені ***статтею 10 цього Закону***.

Після прийняття відповідного рішення ОМС повинні протягом місяця призначити державних інспекторів, після призначення – протягом 10 календарних днів письмово поінформувати про це центральний орган





виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастр). Лише через 30 календарних днів після такого інформування виконавчі органи починають виконувати повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

У разі якщо ОМС не прийняли рішення про здійснення державного контролю та не забезпечили призначення державних інспекторів відповідних рад, такі повноваження виконує вищезгаданий центральний орган (Держгеокадастр).

Державним інспектором з контролю за використанням та охороною земель може бути громадянин України, який має вищу освіту, стаж професійної діяльності у сфері землеустрою та/або у сфері права або стаж роботи в органах, що здійснюють державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності, не менше одного року (*частина 4 статті 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»* (набрано чинності 27.05.2021)).

Рекомендуємо ознайомитися з повним текстом Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

