

ПРОПОЗИЦІЇ ДО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1. Пропозиції щодо спрощення оформлення прав на землю

1.1. Спрощення процедури оформлення землі під існуючим нерухомим майном для його експлуатації та обслуговування

У статтях 79-1, 123, 124 Земельного кодексу України встановити, що надання у користування земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у випадках, коли нерухоме майно, розташоване на ній, введено в експлуатацію, й цільове призначення, визначене у клопотанні про її оформлення, відповідає містобудівній документації.

Це дасть змогу значно спростити процедуру оформлення землі під існуючим нерухомим майном для його експлуатації та обслуговування.

1.2. Запровадження можливості інвесторам викупати без проведення земельних торгів орендовані ними, в т.ч. вільні від забудови, земельні ділянки

У статтях 128, 134 Земельного кодексу України передбачити можливість викупу земельних ділянок, що перебувають в оренді суб'єктів господарювання, як з об'єктами нерухомого майна, які розміщуються на таких земельних ділянках, так і вільних від забудови таких земельних ділянок, а також передбачити можливість передачі в оренду земельних ділянок без проведення земельних торгів переможцям інвестиційних конкурсів, проведених органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність».

Це сприятиме підвищенню залучення інвестицій, оскільки право власності є непорушним та надає інвесторам набагато суттєвіші гарантії залучення інвестицій в економіку України.

З цього питання у Верховній Раді України був зареєстрований законопроект від 03.09.2014 № 5020 «Про внесення змін до статті 134 Земельного кодексу України (щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, які не підлягають продажу на земельних торгах)», але 27.11.2014 був відкликаний, що на сьогодні стримує збільшення залучення інвестицій в економіку України.

1.3. Зменшення фінансового навантаження на бюджети шляхом виключення обов'язковості проведення експертної оцінки земельних ділянок при продажу земельних ділянок.

Внести зміни до статей 128 та 136 Земельного кодексу України, якими встановити, що для визначення ціни у разі продажу земельної ділянки без земельних торгів (ст.128) та на земельних торгах (ст.136) ціна земельної ділянки (стартова ціна земельної ділянки) визначається за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки, яка затверджується в установленому порядку, а якщо нормативну грошову оцінку земель не затверджено, для

визначення ціни земельної ділянки застосовується експертна грошова оцінка земельної ділянки.

Це знизить фінансове навантаження на бюджети, оскільки відпаде необхідність у фінансуванні заходів з проведення експертної оцінки земельних ділянок, а також дасть змогу значно скоротити час на підготовку земельної ділянки до продажу та викоренить корупцію під час визначення ціни земельної ділянки.

1.4. Спрощення процедури продажу земель несільськогосподарського призначення іноземним інвесторам та спільним підприємствам

Внести зміни до статті 129 Земельного кодексу України щодо виключення необхідності погодження продажу Кабінетом Міністрів України земельних ділянок комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам.

На виконання цієї норми законодавства Київська міська рада з 2006 року неодноразово зверталася до Кабінету Міністрів України з клопотаннями про погодження продажу іноземним юридичним особам та спільним підприємствам близько 50 земельних ділянок, на яких розташовано нерухоме майно цих осіб, від продажу яких місто отримало б понад 300,0 млн грн, але погодження на їх продаж не отримано, внаслідок чого місцевий бюджет недоотримав зазначену суму коштів.

Це спростить процедуру продажу земель несільськогосподарського призначення та залучить до економіки країни кошти закордонних інвесторів.

1.5. Доопрацювання переліку суб'єктів, яким можуть бути продані земельні ділянки.

Внести зміни до статті 82 Земельного кодексу України в частині приведення кола суб'єктів, яким можуть бути продані земельні ділянки відповідно до видів підприємств, передбачених Господарським кодексом України, зокрема юридичним особам, заснованим за законодавством України, до яких серед інших відносяться іноземні підприємства, але в статутному капіталі яких іноземна інвестиція становить 100%, підприємства, у статутному (складеному) капіталі яких є іноземна інвестиція (спільні підприємства, підприємства з іноземними інвестиціями).

З цього питання у Верховній Раді України було зареєстровано два законопроекти, а саме: від 12.12.2012 № 0982, який відкликано 27.11.2014, та від 31.08.2012 № 11128, який 02.10.2012 був прийнятий як закон, але 23.11.2012 з пропозиціями Президента України був повернутий до Верховної Ради України.

На сьогодні питання, порушені у цих законопроектах, продовжують бути актуальними і їх вирішення дасть змогу привести норми Земельного кодексу України у відповідність із Господарським кодексом України щодо існуючих в Україні видів підприємств, а також забезпечить залучення додаткових коштів в економіку країни.

1.6. Врегулювання питань здійснення розрахунків за придбання земельних ділянок після проведення земельних торгів.

Відповідно до частини 31 статті 137 Земельного кодексу України, 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.

Враховуючи норми вказаної статті, за виключенням дня проведення земельних торгів, в який укладається договір купівлі-продажу або оренди земельної ділянки, покупцю залишається лише 2 банківських дні для здійснення розрахунків за придбану земельну ділянку.

Зважаючи на великі грошові суми, що необхідно перерахувати на рахунок Головного управління Державної казначейської служби України у м. Києві у рахунок сплати за земельну ділянку, довготривалість банківських транзакцій та переказів, зазначена норма обмежує покупця у можливості вчасного розрахунку.

Враховуючи, що Земельним кодексом України не передбачена розстрочка придбання земельних ділянок після проведення земельних торгів, пропонуємо підготувати в установленому порядку законопроект по внесенню змін до частини 31 статті 137 Земельного кодексу України, а саме слова «трьох банківських днів» замінити словами «тридцяти банківських днів».

1.7. Прискорення процедури передачі земельних ділянок під об'єктами нерухомості та розгляду таких питань уповноваженими органами

Пропонуємо внести зміни до ст.ст.123, 124 Земельного кодексу України передбачивши, що якщо орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без законних підстав не прийняв рішення про надання земельної ділянки у користування, то таке рішення вважається прийнятим.

Після цього, підписання договору оренди земельної ділянки здійснюється між керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування та керівником зацікавленої сторони у встановленому порядку.

За ухилення від підписання договору оренди земельної ділянки винна сторона несе відповідальність відповідно до чинного законодавства.

2. Пропозиції щодо спрощення механізму та децентралізація розпорядження землями в межах населених пунктів

2.1. Скорочення переліку органів, уповноважених на розпорядження земельними ділянками та визначення усіх не переданих у приватну чи державну власність міських земель комунальними

Конституцією встановлено, що земля є основним національним багатством та власністю Українського народу від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Земля є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування.

У м. Києві на сьогодні розпорядження землями здійснюють аж 4 органи:
- Київська міська рада (землями комунальної власності);

- Київська міська державна адміністрація (землями державної власності);
- Головне управління Держгеокадастру у м. Києві (землями державної власності сільськогосподарського призначення);
- Органи приватизації (продаж земель державної власності під об'єктами, які підлягають приватизації).

У зв'язку з цим є пропозиція внести зміни до Земельного кодексу України (зокрема, статей 15-1, 17-1, 122, 128) в частині повноважень органів місцевого самоврядування щодо розпорядження усіма землями в межах населених пунктів. Тобто, щоб в межах населених пунктів були лише землі комунальної власності, а не державної, оскільки на сьогодні це ускладнює процедуру надання земельних ділянок в населених пунктах.

Це спростить процес розпорядження землями в межах населених пунктів як для громадян так і для юридичних осіб та дозволить повністю реалізувати органам місцевого самоврядування свої повноваження у галузі земельних відносин та відповідатиме закладеному Конституцією принципу фінансової та матеріальної основи місцевого самоврядування.

Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру не повинні бути властиві повноваження щодо здійснення розпорядження землями, зокрема в межах населених пунктів.

Це буде утвердженням місцевого самоврядування як фундаменту народовладдя, розширення повноважень місцевих рад шляхом децентралізації функцій органів державної влади, гармонізації загальнодержавних, регіональних та місцевих інтересів; реформування міжбюджетних відносин на користь місцевого самоврядування, створення умов для розвитку економічної самостійності регіонів; зміцнення матеріальної бази органів місцевого самоврядування та підвищення рівня їх ресурсного забезпечення; удосконалення системи адміністративно-територіального устрою на принципах економічної самодостатності та доступності адміністративних (управлінських) і соціальних послуг споживачам цих послуг тощо.

Такі пропозиції відповідатимуть засадам внутрішньої політики держави у сферах розвитку місцевого самоврядування та стимулювання розвитку регіонів, передбачених статтею 4 Закону України «Про засади внутрішньої і зовнішньої політики».

2.2. Повернення і розширення прав територіальних громад

З початку 2013 року, із набуттям змін до законодавства у сфері ведення державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на земельні ділянки, органи місцевого самоврядування фактично були позбавлені більшості притаманних ним функцій у сфері регулювання земельних відносин, необхідних ефективного регулювання земельних відносин, обліку земель територіальних громад, контролю за виконанням прийнятих рішень та використанням земель, визначення їх вартості.

З метою повернення цих повноважень пропонується внести зміни до статей 9, 12 Земельного кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», якими передбачити надання у м. Києві та по всій Україні міським радам (їх виконавчим органам) повноваження з ведення Державного

земельного кадастру на міському рівні, в тому числі державної реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі.

Це спростить процес оформлення громадянами і юридичними особами прав на земельні ділянки в межах населених пунктів, зокрема прискорить процедуру укладення договорів оренди землі та сприятиме реалізації принципу децентралізації влади.

Також є пропозиція внесення змін до Земельного кодексу України та Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо надання повноважень органам місцевого самоврядування здійснювати реєстрацію речових прав на земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крім того, на сьогодні Законом України «Про Державний земельний кадастр» не передбачено внесення до цього кадастру відомостей про інвентаризацію земель, проведену в минулому на виконання Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу», а Київська міська рада володіє такою інформацією та відповідно може надавати витяги про їх нормативну грошову оцінку, але Законом України «Про оцінку земель» ці функції покладені на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, яке на такі земельні ділянки, в тому числі під об'єктами нерухомого майна, не може і не видає витяги про їх нормативну грошову оцінку, оскільки в них відсутні відомості про такі ділянки.

Згідно з Земельним кодексом України та Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» Київська міська рада є власником земель, але як власник фактично позбавлена повноважень надавати оцінку своїй власності для цілей оподаткування, а використання землі є платним і це одна із основних статей дохідної частини надходжень до бюджету.

У зв'язку з цим законами України «Про оцінку земель» (зокрема, статтею 23) та «Про Державний земельний кадастр» пропонується також надати органам місцевого самоврядування повноваження видавати витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Це сприятиме утвердженню місцевого самоврядування та децентралізації влади в країні, а також забезпечить повноту повноважень органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями та дасть додаткові надходження до бюджету.

3. Пропозиції щодо врегулювання плати за землю

3.1. Врегулювання плати за землю під існуючими об'єктами нерухомого майна, власники яких ухиляються від оформлення прав на землю.

Законодавством не визначено термінів оформлення правовстановлюючих документів на землю, що сприяє безвідповідальному ставленню суб'єктів господарювання до обов'язковості оформлення прав на земельні, які ними використовуються для різних цілей.

Необхідно внести зміни до Податкового кодексу України (розділ XII «Податок на майно») з метою створення правових підстав справляння плати за

землю власниками об'єктів нерухомого майна, які не оформили право власності або оренди на землю.

В зв'язку з цим, пропонується внести доповнення до статті 286 Податкового кодексу України передбачивши, що у випадку, якщо до 01.01.2017 року або протягом року з моменту набуття права власності на нерухоме майно, що розташоване на земельній ділянці та використовується для експлуатації та обслуговування об'єкту нерухомого майна, юридичні або фізичні особи (за винятком тих, які згідно з чинним законодавством мають право на оформлення земельних ділянок в постійне користування) не оформлять речових прав на земельні ділянки, плата за землю сплачується у подвійному розмірі граничного розміру земельного податку, встановленого цим кодексом.

Це відповідатиме принципу платності використання земель державної та комунальної власності, оскільки нинішня законодавча база цього не дає змоги робити. Водночас це відповідатиме конституційно закріпленим засадам, за якими земля є матеріальною й фінансовою основою місцевого самоврядування, а також забезпечить виконання вимог закону щодо платності використання земель державної та комунальної власності й відповідно сприятиме збільшенню надходжень до бюджету від плати за землю.

3.2. Запровадження принципу невідкладності застосування встановлених ставок плати за землю

28.12.2014 Верховною Радою України прийнято Закон України № 71-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи», яким плату за землю віднесено до місцевих податків у складі податку на майно, встановлено граничний розмір податку за земельні ділянки 3% від їх нормативної грошової оцінки, а право на встановлення розміру такого податку надано сільським, селищним та міським радам.

Відповідно до статті 12 Податкового кодексу України рішення про встановлення місцевих податків та зборів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Пропонуємо внести зміни до Податкового кодексу України (статті 12) передбачивши, що рішення про встановлення місцевих податків та зборів (плати за землю) набувають чинності з моменту прийняття рішення відповідним органом місцевого самоврядування.

3.3. Збільшення розміру нормативної грошової оцінки при обчисленні плати за землю землекористувачам без оформленого та зареєстрованого права на землю

Пропонується внести зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 №213.

Відповідно до ст. 12 Закону України «Про оцінку земель» нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, які затверджуються Кабінетом Міністрів України. У зв'язку з ухиленням суб'єктів земельних відносин від оформлення відповідно до вимог Земельного кодексу України права власності чи користування земельними ділянками, в тому числі при набутті права власності на об'єкти нерухомого майна, будівлі та споруди, виникає необхідність вжиття державою стимулюючих заходів щодо одержання такими суб'єктами земельних відносин документів, що посвідчують оформлення і державну реєстрацію прав на земельні ділянки.

Запропонованими в проекті постанови Кабінету Міністрів України змінами до цієї методики пропонується застосування додаткового коефіцієнту при визначенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки, який дозволить збільшити нормативну грошову оцінку земельної ділянки у разі відсутності у суб'єкта земельних відносин документа, що відповідно до законодавства посвідчує оформлення і державну реєстрацію права на земельну ділянку.

Запропоновані заходи дозволять стимулювати суб'єктів земельних відносин в найкоротші терміни звертатись до органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань оформлення права на земельну ділянку державної або комунальної власності та оформлення документа, що посвідчує державну реєстрацію такого права, оскільки після оформлення документа, що посвідчує державну реєстрацію права на земельну ділянку, коефіцієнт, що збільшує нормативну грошову оцінку земельної ділянки застосовуватись не буде.

3.4. Оподаткування землі платників єдиного податку

Пропонуємо внести зміни статті 297 Податкового кодексу України, виключивши норму, згідно з якою платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності по сплаті земельного податку, а саме у пункті 297.1 підпункт 4) виключити.

3.5. Уточнення моменту переходу обов'язку вносити плату за землю від продавця нерухомості до її право набувача, в тому за відсутності зареєстрованого права на землю

Із внесенням змін до Податкового кодексу України (пункт 287.6 ст. 277) зменшено оподаткування площ земель, оскільки зобов'язання по сплаті земельного податку при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину), на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини) сплачується з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (до 01.01.2015 було з дати державної реєстрації нерухомого майна).

Для врегулювання питання оподаткування землі під об'єктами нерухомого майна необхідно внести зміни до Податкового кодексу України (ст. 287.6.), якими передбачити, що при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) **плата** за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності

на нерухоме майно або права користування земельною ділянкою власником нерухомого майна в залежності від юридичного факту, який з них настав раніше.

4. Пропозиція щодо підвищення ефективності здійснення самоврядного контролю органами місцевого самоврядування за використанням та охороною земель

На сьогодні органи місцевого самоврядування є власниками земель комунальної власності відповідних територіальних громад, але не мають ефективного механізму контролю за недопущенням самовільного зайняття земельних ділянок та здійснення на них самочинного будівництва.

У зв'язку з цим потрібно підвищити на законодавчому рівні ефективність самоврядного контролю за використанням та охороною земель, який покладено на органи місцевого самоврядування статтями 9, 12, 187, 189 Земельного кодексу України, але який на сьогодні є недієвий через відсутність фактичних правових важелів його здійснення.

Внести зміни до статей 188-5, 244, 255, 259 Кодексу України про адміністративні правопорушення, якими надати повноваження органам місцевого самоврядування (посадовим особам їх виконавчих органів) під час здійснення ними самоврядного контролю за використанням та охороною земель видавати обов'язкові до виконання приписи за порушення земельного законодавства, складати протоколи про адміністративні правопорушення за невиконання вимог органу місцевого самоврядування (посадової особи його виконавчих органів) під час здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, складати протоколи про адміністративні правопорушення у сфері земельного законодавства та розглядати відповідні справи про адміністративні правопорушення за використання земель не за цільовим призначенням, самовільне зайняття земельної ділянки, зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу, відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, знищення громадянами межових знаків меж землекористувань, адміністративну відповідальність за які встановлено статтями 53, 53-1, 53-3, 55, 56 цього Кодексу.

5. Пропозиція щодо відновлення законодавчо регламентованих можливостей відведення та продажу земельних ділянок для містобудівних потреб

З 01.01.2015 відповідно до частин третьої та четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 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, також зміна їх цільового призначення, забороняється.

Згідно з Прикінцевими положеннями цього Закону вказані норми мали набрати чинності з 01.01.2013. Пізніше, Законом України від 19.09.2013 №606-VII ці Прикінцеві положення було доповнено пунктом 6-1, яким встановлено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 01.01.2015 не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій.

В подальшому термін набуття чинності вказаних норм не відкладався, а самі заборони не скасовувались.

Отже, враховуючи те, що у м. Києві плани зонування не розроблялись взагалі, а детальні плани території розроблені орієнтовно на 8-10 % території міста (в Україні ще менше), починаючи з 01.01.2015 законодавчо зупинено процес відведення та продажу будь-яких земельних ділянок під забудову, що призводить до порушення конституційних прав усіх суб'єктів на реалізацію своїх прав у сфері земельних відносин та містобудівної діяльності, браку бюджетних коштів від регулювання земельних відносин, зменшення обсягів будівельних робіт, погіршення інвестиційного клімату, що, в свою чергу, може негативно вплинути на економічний розвиток країни в цілому.

13.01.2015 на сесії Верховної Ради України розглядався проект Закону про внесення змін до пункту 6-1 розділу V Прикінцевих положень вказаного Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким передбачалось, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 01.01.2017 не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій, але його не було прийнято.

На сьогодні в Верховній Раді України зареєстровано проект Закону про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо забезпечення умов розвитку містобудівної діяльності та міського господарства (№1735), яким знову передбачається відтермінувати термін набрання чинності частинами третьою та четвертою статті 24 цього Закону до 01.01.2017.

6. Пропозиція щодо звільнення від судового збору органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями комунальної та державної власності, від сплати судового збору при захисті прав територіальних громад та держави у сфері земельних відносин

Внести відповідні зміни до Закону України «Про судовий збір» в частині звільнення від судового збору органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями комунальної та державної власності, зокрема, від сплати судового збору при захисті прав територіальних громад та держави у сфері земельних відносин.