



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ, ТОРГІВЛІ
ТА СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(Мінекономіки)**

вул. М. Грушевського 12/2, м. Київ, 01008 тел. (044)200-47-53, факс (044)253-63-71
E-mail: meconomy@me.gov.ua, <http://www.me.gov.ua>, код ЄДРПОУ 37508596

На № _____ від _____

**Державна регуляторна
служба України**

Відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України надсилає на погодження проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками», який підготовлено на виконання пункту 190 Плану пріоритетних дій Уряду на 2020 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2020 р. № 1133.

Просимо в десятиденний термін з дати отримання розглянути та погодити вказаний проект Закону.

Додатки:

1. Проект Закону на 21 арк. в 1 прим.
2. Пояснювальна записка на 7 арк. в 1 прим.
3. Аналіз регуляторного впливу на 14 арк. в 1 прим.
4. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Міністр

Ігор ПЕТРАШКО

Дербуш 2004773*4059



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД
Сертифікат 58E2D9E7F900307B040000007CF72E0074EE8200
Підписувач Петрашко Ігор Ростиславович
Дійсний з 30.03.2020 0:00 по 30.03.2022 0:00



Мінекономіки
2851-06/15842-03 від 12.03.2021
15:35:01

Закон України

Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести наступні зміни до законодавчих актів України:

1) У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст.27):

а) у пункті «г» частини першої статті 6 слова «постійного користування» замінити словами «права оперативного управління, господарського відання на них»;

б) статтю 24 виключити;

в) у частинах четвертій, сьомій, десятій статті 25 слова «постійному» виключити;

г) у статті 42:

частину першу викласти у такій редакції:

«1. Земельні ділянки державної або комунальної власності, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в оперативне управління, господарське відання державним та комунальним підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.»;

частину другу викласти у такій редакції:



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Сертифікат 58E2D9E7F900307B040000007CF72E0074EE8200

Підписувач Петрашко Ігор Ростиславович

Дійсний з 30.03.2020 0:00 по 30.03.2022 0:00

Мінекономіки



2851-06/69858-03 від 24.11.2020
10:19:14

«2. Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.»;

г) у частині першій статті 57 слова «в постійне користування» замінити словами «у господарське відання»;

д) у абзаці першому частини третьої статті 59 слова «в постійне користування» замінити словами «у господарське відання»;

е) доповнити Кодекс главою 14-1 такого змісту:

«Глава 14-1

Права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки

Стаття 91-1. Права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки

1. Право господарського відання земельною ділянкою - це право володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

2. Право оперативного управління земельною ділянкою - це право володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, для здійснення некомерційної господарської діяльності, без встановлення строку.

3. Для цілей цього Кодексу права господарського відання, оперативного управління вважаються правами користування земельною ділянкою.

Стаття 91-2. Суб'єкти прав оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок

1. Право оперативного управління земельними ділянками державної та комунальної власності набувають:

а) органи державної влади;
б) органи місцевого самоврядування;
в) державні та комунальні установи та заклади, які здійснюють некомерційну діяльність.

2. Право господарського відання щодо земельних ділянок державної та комунальної власності набувають:

а) державні підприємства;
б) комунальні підприємства;

в) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування".

3. Забороняється передача земельних ділянок державної та комунальної власності державним і комунальним підприємствам на праві господарського відання для:

ведення товарного сільськогосподарського виробництва не допускається (крім земельних ділянок для будівництва, капітального ремонту, реконструкції, обслуговування сільськогосподарських будівель, споруд);

будівництва будівель, споруд (крім будівель, споруд, будівництва яких здійснюється виключно за кошти державного, місцевих бюджетів, а також коштів державного, комунального підприємства).

Стаття 91-3. Набуття та реалізація прав оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок

1. Право оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок набувається шляхом:

а) передачі таких земельних ділянок органами виконавчої влади, місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 123 цього Кодексу;

б) придбання земельних ділянок у державну або комунальну власність державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями, казенними підприємствами;

2. Здійснюючи право оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок, суб'єкт такого права володіє, користується та розпоряджається земельними ділянками в обсязі, визначеному статтею 90 цього Кодексу, з такими особливостями:

а) відчуження, застава земельних ділянок здійснюється за погодженням з органами виконавчої влади, місцевого самоврядування, до сфери управління якого належить відповідний суб'єкт;

б) земельні ділянки, які використовуються на праві оперативного управління, а також земельні ділянки лісогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення не можуть бути відчужені, передані у заставу, на них не може бути звернене стягнення;

в) земельні ділянки не можуть бути предметом міни, дарування, інших форм відчуження, крім купівлі-продажу;

г) земельні ділянки можуть бути відчужені або передані в заставу лише у разі, якщо таке право набуто відповідно до підпункту «б» частини першої цієї

статті, а також у випадку відчуження або застави будівель, споруд, інших об'єктів нерухомого майна, які розташовані на таких земельних ділянках;

г) земельні ділянки не можуть бути передані у користування за іншими договорами, ніж договір оренди землі (крім встановлення земельних сервітутів);

3. Відчуження прав оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок не допускається.

4. Суб'єкти прав оперативного управління, господарського відання зобов'язані дотримуватись обов'язків, передбачених статтею 91 цього Кодексу.

5. Особливості здійснення прав оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок певних категорій встановлюється цим Кодексом, Законом України «Про оренду землі».

6. Земельні ділянки, які набуваються державними підприємствами, установами, організаціями, казенними підприємствами за цивільно-правовими договорами та іншими правочинами, які передбачають перехід права власності на земельні ділянки, є державною власністю.

Земельні ділянки, які набуваються комунальними підприємствами, установами, організаціями за цивільно-правовими договорами та іншими правочинами, які передбачають перехід права власності на земельні ділянки, є комунальною власністю.

є) статтю 92 виключити;

ж) частину п'яту статті 116 доповнити абзацом другим такого змісту:

«Земельні ділянки, які використовуються на праві оперативного управління чи господарського відання, передаються в оренду суб'єктами такого права без припинення права оперативного управління, господарського відання.»;

з) у статті 117:

у абзаці першому частини першої слова «повноважень, визначених цим Кодексом» замінити словами «статті 122 цього Кодексу»;

у частинах другій та третій слова «постійному користуванні» замінити словами «оперативному управлінні, господарському віданні»;

і) у частині третій статті 118 слова «постійному» виключити;

и) доповнити Кодекс статтею 120-1 такого змісту:

«Стаття 120-1. Перехід прав оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок від однієї особи до іншої

1. У разі припинення державного чи комунального підприємства, установи або організації шляхом злиття з іншим державним чи комунальним підприємством, установою або організацією, право оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки, яке належить юридичній особі, яка припиняється, переходить до юридичної особи, утвореної у результаті злиття.

2. У разі припинення державного чи комунального підприємства, установи або організації шляхом приєднання до іншого державного чи комунального підприємства, установи або організації, право оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки юридичної особи, що припиняється, переходить до юридичної особи, до якої вона приєднана.

3. У разі припинення державного чи комунального підприємства, установи або організації шляхом поділу на декілька державних чи комунальних підприємств, установ або організацій, право оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки переходить до останніх відповідно до розподільчого балансу. Розподільчий баланс, затверджений у встановленому порядку, із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок, є підставою для здійснення державної реєстрації права оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок юридичних осіб, утворених у результаті поділу.

4. У разі перетворення державного підприємства, установи чи організації на комунальне підприємство, установу, організацію, або перетворення комунального підприємства, установи, організації на державне підприємство, установу, організацію, право оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки переходить до юридичної особи, утвореної внаслідок перетворення.

5. У разі перетворення державного або комунального підприємства, якому належить право господарського відання на земельну ділянку, на державну або комунальну установу, організацію, казенного підприємства, земельна ділянка переходить до неї на праві оперативного управління.

6. У разі перетворення державної або комунальної установи, організації, казенного підприємства, якому належить право оперативного управління на земельну ділянку, на державне або комунальне підприємство, земельна ділянка переходить до нього на праві господарського відання.

7. У разі перетворення державного чи комунального підприємства, установи або організації на юридичну особу іншої організаційно-правової форми, яка згідно із статтею 91-2 цього Кодексу не може мати на праві оперативного управління, господарського відання земельні ділянки, зазначене право підлягає переоформленню на право оренди строком на 50 років. правонаступник державного чи комунального підприємства, установи чи організації зобов'язаний звернутись до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, із заявою про переоформлення права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки на право її оренди протягом 6 місяців з дня здійснення державної реєстрації такої юридичної особи.

До здійснення державної реєстрації права оренди правонаступника державного чи комунального підприємства, установи чи організації на земельну ділянку, право оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки зберігається за вказаною юридичною особою, але не більше року з дня здійснення державної реєстрації такої юридичної особи.

У разі, якщо протягом року з дня здійснення державної реєстрації правонаступника державного чи комунального підприємства, установи чи організації, право оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки не переоформлено на право оренди з вини зазначеної юридичної особи, таке право припиняється у судовому порядку за позовом органу, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.

Рішення про переоформлення права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки на право її оренди приймається органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Переоформлення вказаного права здійснюється у порядку, визначеному статтею 123 цього Кодексу.

Рішення про переоформлення права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки на право її оренди припиняє право оперативного управління, господарського відання на зазначену земельну ділянку.»;

й) у статті 123:

назву статті доповнити словами «(у тому числі на правах оперативного управління, господарського відання)»;

у частині першій:

абзац перший доповнити реченням другим такого змісту: «Земельні ділянки, які використовуються на праві оперативного управління чи господарського відання, передаються в оренду суб'єктами такого права без припинення права оперативного управління, господарського відання.»;

абзац другий після слів «рішення зазначених органів» доповнити словами «(суб'єктів)»;

абзац сьомий викласти у такій редакції:

«Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті "а" частини другої статті 91-2 цього Кодексу, лише на праві оперативного управління, господарського відання (крім випадків, коли державі або територіальній громаді належить лише окрема частка у праві власності на об'єкт нерухомого майна)»;

у частині одинадцятій слова «у постійне користування» замінити словами «в оперативне управління, господарське відання»;

к) частину першу статті 125 викласти у такій редакції:

«Право власності на земельну ділянку, а також права оперативного управління, господарського відання, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту виникають з моменту державної реєстрації цих прав.»;

л) у статті 128:

назву статті доповнити словами «поза процедурою земельних торгів»;

у частині першій:

у абзаці першому слова «для потреб, визначених цим Кодексом» замінити словами «(крім земельних ділянок, які перебувають у господарському віданні та земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації)»;

доповнити абзацом такого змісту:

«Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної та комунальної власності, які перебувають у господарському віданні, здійснюється суб'єктом права господарського відання за погодженням з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, до сфери управління якого належить такий суб'єкт, а для земельних ділянок, які перебувають у господарському віданні суб'єктів, що належать до сфери управління Національної академії наук України, національних галузевих академій наук – за погодженням з президією відповідної академії наук.»;

у абзаці першому частини другої слова «відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації» замінити словами «суб'єкта, визначеного частиною першою цієї статті»;

у частині третій:

абзац перший після слів: «орган місцевого самоврядування» доповнити словами: «або суб'єкт права господарського відання», а слова «(якщо такий проект відсутній» замінити словами «(якщо земельна ділянка не сформована як об'єкт цивільних прав)»;

доповнити абзацом другим такого змісту:

«Суб'єкт права господарського відання земельною ділянкою розглядає заяву (клопотання) та в разі її підтримки звертається із клопотанням про погодження продажу земельної ділянки до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, до сфери управління якого він належить, а суб'єкт, що належать до сфери управління Національної академії наук України, національних галузевих академій наук – за до президії відповідної академії наук.»;

частину п'яту доповнити пунктом «д» такого змісту:

«д) відмова органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, президії Національної академії наук України, національних галузевих академій наук у погодженні продажу земельної ділянки суб'єктом права господарського відання.»;

речення перше абзацу першого частини восьмої після слів «органів місцевого самоврядування» доповнити словами: «, а у разі перебування земельної ділянки на праві господарського відання – суб'єкта такого права»;

частину одинадцяту викласти у такій редакції:

«11. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності використовуються відповідно до бюджетного законодавства.»;

м) частину другу статті 134 доповнити абзацами такого змісту:

«переоформлення прав постійного користування землею на право оренди землі, а також передачі в оренду або викупу земельної ділянки відповідно до пункту 22 Розділу X «Перехідні положення» цього Кодексу.

Норми цієї частини не поширюються на випадки продажу, передачі в оренду земельних ділянок особами, які використовують земельні ділянки на праві оперативного управління, господарського відання (крім продажу та

передачі у користування земельної ділянки власнику розташованої на ній будівлі (споруди).»;

н) частину третю статті 135 після слів «на земельні ділянки» доповнити словами: «, суб'єкт права оперативного управління, господарського відання на земельну ділянку у разі проведення аукціону з набуття прав власності, оренди землі»;

о) у частині першій статті 141:

пункт «а» виключити;

пункти «б» - «в» викласти у такій редакції:

«б) вилучення земельної ділянки з господарського відання, оперативного управління у зв'язку з добровільною відмовою від користування та у інших випадках, передбачених цим Кодексом;

в) ліквідація державних чи комунальних підприємств, установ та організацій (щодо прав оперативного управління, господарського відання);»;

п) у статті 142:

у назві статті слова «або права постійного користування» виключити;

частини третю – четверту виключити;

р) у статті 144:

частину другу викласти у такій редакції:

«2. У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною довкілля звертаються до суду з позовом про:

розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту;

припинення права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки.»;

частину третю виключити;

с) у частині другій статті 148-1 слова «в постійному користуванні» замінити словами «в оперативному управлінні, господарському віданні», а слова «постійного користування нею» замінити словами «оперативного управління, господарського відання щодо неї»;

т) у статті 149:

у назві статті слова «із оперативного управління, господарського відання» виключити;

частину першу викласти у такій редакції:

«1. Земельні ділянки, надані в оперативне управління, господарське відання із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися у зв'язку з добровільною відмовою від користування та для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом.»;

частину третю викласти у такій редакції:

«3. Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають в оперативному управлінні, господарському віданні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.»;

у частинах четвертій – дев'ятій слова «у постійному користуванні» замінити словами «в оперативному управлінні, господарському віданні»;

у) у статті 150:

у пункті «в» частини першої слова «надані в постійне користування НВАО "Масандра" та підприємствам» замінити словами «які перебувають у господарському віданні НВАО "Масандра" та підприємств»;

частину другу викласти у такій редакції:

«2. Припинення прав оперативного управління, господарського відання земельними ділянками особливо цінних земель, визначених у пунктах "в" і "г" частини першої цієї статті здійснюється за погодженням з Верховною Радою України»;

ф) у Розділі Х «ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ»:

пункт 6 виключити;

у підпункті «б» пункту 15 слова «, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам - учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами» замінити словами «викупу земельних ділянок, переданих у постійне користування громадянам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, довічного успадкованого володіння землею»;

у абзаці другому пункту 8 слова «постійному» виключити;

доповнити пунктом 22 такого змісту:

«22. З дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо права постійного користування земельними ділянками»:

а) державні і комунальні підприємства (у тому числі сільськогосподарські), яким належало право постійного користування земельними ділянками, набувають право господарського відання щодо цих земельних ділянок;

б) державні та комунальні організації (заклади і установи), а також казенні підприємства, яким належало право постійного користування земельними ділянками, набувають право оперативного управління щодо цих земельних ділянок;

в) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи, організації, релігійні організації України, заклади освіти (крім державних і комунальних), а також фізичні особам і юридичні особи, які відповідно до статті 91-2 цього Кодексу не можуть використовувати земельні ділянки на правах оперативного управління, господарського відання, і яким на момент набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками» належало право постійного користування земельними ділянками, мають право на переоформлення цього права на право оренди або викуп таких земельних ділянок;

г) фізичні особи, яким належить право успадкованого володіння землею, мають право на переоформлення цього права на право оренди або викуп таких земельних ділянок.

Право постійного користування земельними ділянками, яке на час набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками» належало особам, зазначеним у підпунктах «в» - «г» цього пункту, зберігається за ними. Використання такого права здійснюється за законодавством, яке регулювало відповідні правовідносини до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками».

Передачі державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям на праві оренди підлягають також земельні ділянки державної та комунальної власності, які належали на праві постійного користування юридичним особам, правонаступниками яких є відповідні державні, комунальні

підприємства, установи, організації, але право постійного користування яких не було переоформлено (у тому числі земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у господарському віданні, оперативному управлінні державних, комунальних підприємств, установ, організацій), крім земель, які були передані у користування іншим особам;

У разі переоформлення права постійного користування землею, права довічного успадкованого володіння на право оренди землі, а також одержання в оренду земельних ділянок відповідно до абзацу сьомого цього пункту:

строк оренди встановлюється у 50 років з дня державної реєстрації права оренди, якщо орендар не ініціює встановлення меншого строку;

розірвання договору оренди та зміна його умов в односторонньому порядку орендодавцем не допускається.

У разі викупу земельної ділянки її покупець має право на розстрочення платежу з виплати ціни земельної ділянки за умови:

обов'язкової сплати покупцем протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 25 відсотків суми договору купівлі-продажу;

встановлення заборони на продаж або інше відчуження та надання у користування покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

У разі, якщо у складі земель, що перебувають у постійному користуванні, є землі, які не можуть знаходитися у приватній власності, постійний користувач, володілець земельної ділянки на праві довічного успадкованого володіння нею здійснює поділ земельної ділянки із виділенням частини, на якій розміщені такі землі, в окрему земельну ділянку.

Розрахунок за придбану земельну ділянку здійснюється щорічно, рівними частинами, у місяць, що настає за звітним роком. Покупець має право на дострокове погашення всієї або частини суми ціни продажу земельної ділянки з розстроченням платежу з урахуванням індексу інфляції. Строк розстрочення платежу встановлюється у 30 років, крім випадків, коли покупець ініціює встановлення меншого терміну. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, придбану з розстроченням платежу, може бути здійснена не раніше сплати першого платежу.»;

2) у статті 85 Водного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 1995, № 24, ст.189):

частину другу викласти у такій редакції:

«В оперативне управління, господарське відання землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим державним або комунальним організаціям, іншим державним або комунальним підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.»;

у частині третій слова «за погодженням з постійними користувачами» виключити;

3) у Лісовому кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 1994, № 17, ст.99):

а) частину четверту статті 1 виключити;

б) у пункті 3 частини першої статті 14 та статті 15 слова «земельну лісову ділянку» замінити словами «земельну ділянку лісогосподарського призначення»;

в) статтю 17 викласти у такій редакції:

«Стаття 17. Постійне користування лісами

Постійне користування лісами на землях державної власності для ведення лісового господарства без встановлення строку здійснюється спеціалізованими державними лісогосподарськими підприємствами, іншими державними підприємствами, установами, організаціями, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи.

Постійне користування лісами на землях комунальної власності для ведення лісового господарства без встановлення строку здійснюється спеціалізованими комунальними лісогосподарськими підприємствами, іншими комунальними підприємствами, установами, організаціями, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи.

Оформлення права постійного користування лісами здійснюється шляхом передачі земельної ділянки під лісами у господарське відання, оперативне управління.

Передача земельних ділянок державної та комунальної власності в оперативне управління, господарське відання спеціалізованим державним та комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим комунальним підприємствам, установам, організаціям, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи, здійснюється в порядку, визначеному Земельним кодексом України.»;

г) у статті 18:

частину четверту викласти у такій редакції:

«Довгострокове тимчасове користування лісами державної та комунальної власності здійснюється без припинення права оперативного управління, господарського відання щодо земельних ділянок, за договором оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельної ділянки для довгострокового тимчасового користування лісами погоджується з органом управління суб'єктом права оперативного управління, господарського відання ним».

частину п'яту викласти у такій редакції:

«Довгострокове тимчасове користування лісами приватної власності здійснюється шляхом укладення між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем договору оренди землі.»;

г) у пункті 1 частини першої статті 22 слова «земельною лісовою ділянкою» замінити словами «земельною ділянкою лісогосподарського призначення»;

д) у статті 23 слова «земельна лісова ділянка» у всіх відмінках замінити словами «земельна ділянка лісогосподарського призначення» у відповідному відмінку;

е) пункт 5 частини першої статті 27 виключити;

є) пункт 3 частини першої статті 30 виключити;

ж) пункт 4 частини першої статті 31 виключити;

з) пункт 1 частини першої статті 33 виключити;

і) пункт 2 частини першої статті 52 викласти у такій редакції:

и) у частині першій статті 57 слова «які приймають рішення про передачу цих земельних ділянок у власність або надання у постійне користування відповідно до Земельного кодексу України» замінити словами «в порядку, визначеному Земельним кодексом України»;

к) пункт 2 частини першої статті 52 викласти у такій редакції:

«2) рішень про передачу у власність, надання в користування земельних лісових ділянок, припинення прав на них, зміну поділу лісів на категорії залежно від основних виконуваних ними функцій;»;

и) у назві Глави 11 слова «земельних лісових ділянок» замінити словами «земельних ділянок лісогосподарського призначення»;

й) у статтях 58, 59, 61, 62 слова «лісова земельна ділянка» у всіх відмінках замінити словами «земельна ділянка лісогосподарського призначення» у відповідному відмінку;

к) у статті 106 слова «інші земельні лісові ділянки» у всіх відмінках виключити;

л) пункт 5 Розділу VIII «ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ» викласти у такій редакції:

«5. До здійснення державної реєстрації права господарського відання, оперативного управління земельними лісовими ділянками державних та комунальних лісогосподарських підприємств, яке набуто до набрання чинності цим Кодексом таке право підтверджується державними актами на право постійного користування землею, записами Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про державну реєстрацію права постійного користування землею, а у разі їх відсутності, - планово-картографічними матеріалами лісовпорядкування.».

4) У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 1998, № 46-47, ст.280):

а) у статті 4:

частину другу після слів «комунальній власності» доповнити словами (крім земельних ділянок, зазначених у частині п'ятій цієї статті)»,

частину четверту після слів «державній власності» доповнити словами «(крім земельних ділянок, зазначених у частині п'ятій цієї статті)»;

доповнити частиною п'ятою такого змісту:

«Орендодавцем земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка перебуває у оперативному управлінні, господарському віданні, є суб'єкт такого права»;

б) доповнити статтею 8-2 такого змісту:

«Стаття 8-2. Особливості передачі в оренду земельної ділянки державної та комунальної власності особою, яка використовує земельну ділянку на праві оперативного управління, господарського відання

Особа, яка використовує земельну ділянку державної чи комунальної власності на праві оперативного управління, господарського відання, може за погодженням з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, до сфери управління якого вона належить, а для осіб, що належать до сфери управління Національної академії наук України, національних галузевих академій наук, - з президією відповідної академії наук, передавати її в оренду

на строк не більше 3 років (а щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства – не більше 7 років; щодо земельних ділянок, меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не більше 10 років).

Передача в оренду земельної ділянки державної чи комунальної власності суб'єктом права оперативного управління, господарського відання, може здійснюватися не раніше 3 років з дня державної реєстрації права оперативного управління, господарського відання.

Загальний розмір земельних ділянок державної чи комунальної власності, які перебувають в користуванні на праві оперативного управління, господарського відання, не може перевищувати 20% усіх земель, які перебувають у оперативному управлінні, господарському віданні орендодавця. Договір оренди землі, укладений з порушенням цих положень, визнається недійсним в судовому порядку за позовом органу, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.

Передача в оренду земельної ділянки державної чи комунальної власності особою, яка використовує земельну ділянку на праві оперативного управління, господарського відання, здійснюється на земельних торгах (крім передачі земельної ділянки в оренду власнику розташованих на ній будівель, споруд).

Земельна ділянка державної чи комунальної власності, передана в оренду суб'єктом права оперативного управління, господарського відання, не може використовуватись орендарем для:

- будівництва, капітального ремонту, реконструкції будівель, споруд,
- видобування корисних копалин;
- виращування багаторічних насаджень;
- створення штучних водойм.

Орендар земельної ділянки державної чи комунальної власності, переданої в оренду особою, якій належить право оперативного управління, господарського відання, не має:

- права передавати її в суборенду;
- права на отримання від орендодавця відшкодування витрат на охорону та поліпшення земельної ділянки;
- переважного права на придбання земельної ділянки у власність у разі її продажу.

У разі припинення права оперативного управління, господарського відання щодо земельної ділянки, чинність договору оренди припиняється.»;

в) частину першу статті 9 після слів «цієї земельної ділянки» доповнити словами «(крім випадків, коли орендодавцем такої ділянки є особа, яка використовує її на праві оперативного управління, господарського відання)»;

5) у Законі України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (Відомості Верховної Ради України, 2011, № 1, ст.1):

а) у частині п'ятій статті 16 слова «власниками чи постійними користувачами земельних ділянок» замінити словами «власниками земельних ділянок чи особами, які використовують земельні ділянки на правах оперативного управління, господарського відання»;

б) у статті 17:

у частині п'ятій слова «із власниками чи постійними користувачами земельних ділянок, що знаходяться в межах зазначеної зони» замінити словами «із власниками земельних ділянок, що знаходяться в межах зазначеної зони, а також із особами, які використовують земельні ділянки державної та комунальної власності на праві оперативного відання, господарського управління»;

частину шосту виключити;

6) У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003, № 36, ст.282):

а) у абзаці другому пункту «а» частини четвертої слова «уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою» замінити словами «відповідно до повноважень, визначених у статті 122 Земельного кодексу України»;

б) у пункті «г» частини дев'ятої статті 55 та пункті «є» частини першої статті 56 слова «органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою» замінити словами «органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу»;

7) У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2016, № 1, ст.9):

а) в абзаці сьомому пункту 2 частини першої статті 6 слова «право постійного користування та»;

доповнити новими абзацами восьмим та дев'ятим такого змісту:

«право постійного користування земельною ділянкою, набуте до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо права постійного користування земельними ділянками»;

право довічного успадкованого володіння землею, набуте до 1 січня 2002 року;»;

у зв'язку з цим абзаци восьмий – одинадцятий вважати відповідно абзацами десятим – тринадцятим;

б) доповнити статтею 30-2 такого змісту:

«Стаття 30-2. Особливості державної реєстрації права власності співвласників багатоквартирного будинку на земельну ділянку під таким будинком

Право спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку на земельну ділянку під таким будинком реєструється без зазначення у Реєстрі прав відомостей про усіх співвласників такої земельної ділянки та їх частки у праві власності, на підставі заяви, поданої управителем багатоквартирним будинком або іншої особи, уповноваженою зборами співвласників такого будинку.

Внесення до Реєстру прав відомостей про співвласників земельної ділянки під багатоквартирним будинком здійснюється у разі знищення (руйнування) такого будинку.»;

в) частину восьму статті 34 доповнити пунктом 1-1 такого змісту:

«1-1) фізичні та юридичні особи – у разі державної реєстрації права оперативного управління, господарського відання, оренди землі, які здійснили переоформлення права постійного користування землею або права довічного успадкованого володіння землею;»;

8) у Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144):

а) частину третю статті 77 після слів «майно» доповнити словами (крім земельних ділянок)»;

б) статтю 136 доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Особливості набуття, реалізації та припинення права господарського відання щодо земельних ділянок встановлюються Земельним кодексом України.»;

в) статтю 137 доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Особливості набуття, реалізації та припинення права оперативного управління щодо земельних ділянок встановлюються Земельним кодексом України.»;

9) у частині першій статті 17 Закону України «Закон України «Про свободу совісті та релігійні організації» (Відомості Верховної Ради УРСР, 1991, № 25, ст.283) слово «постійне» виключити;

10) у Законі України “Про природно-заповідний фонд України” (Відомості Верховної Ради України, 1992, № 34, ст.502):

а) у частині першій статті 9-1 слово «постійним» виключити;

б) у статті 49 слово «постійне» виключити;

11) у частині п'ятій статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997, № 24, ст.170) слова «постійне або тимчасове» виключити;

12) у абзаці другому частини третьої статті 27 Закону України “Про позашкільну освіту” (Відомості Верховної Ради України, 2000, № 46, ст.393) слова «постійне користування або в оренду» замінити словом «користування»;

13) у частині першій статті 23 Закону України «Про поховання та похоронну справу» (Відомості Верховної Ради України, 2004, № 7, ст.47) слова «постійне користування» замінити словами «оперативне управління, господарське відання»;

14) у частині першій статті 10 Закону України «Про телекомунікації» (Відомості Верховної Ради України, 2004, № 12, ст.155) слова «постійне або тимчасове» виключити;

15) у Законі України «Про використання земель оборони» (Відомості Верховної Ради України, 2004, N 14, ст.209):

а) у частині першій статті 2 та частині другій статті 3 слово «постійне» виключити;

б) у частину першу статті 4 викласти у такій редакції:

«Землі оборони, надані в оренду, можуть передаватися орендарем у суборенду (без зміни цільового призначення) фізичним і юридичним особам для вирощування сільськогосподарських культур, випасання худоби та заготівлі сіна, відповідно до вимог Закону України «Про оренду землі.»»;

16) у Закону України «Про вищу освіту» (Відомості Верховної Ради, 2014, № 37-38, ст.2004):

а) у частині третій статті 68 слово «постійному» виключити;

б) у абзаці другому частини другої статті 70 слова «постійне» виключити;

в) пункт 17 частини другої Розділу XV «ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ» виключити;

17) у частині другій статті 28 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (Відомості Верховної Ради України, 2005, N 49, ст.517) слова «постійне користування або в оренду» замінити словами «у користування»;

18) у частині першій статті 8-1 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» (Відомості Верховної Ради України, 2006, № 31, ст. 268) слова «оренди чи постійного» виключити;

19) у статтях 1 та 2 Закон України «Про державну підтримку та особливості функціонування дитячих центрів «Артек» і «Молода гвардія» (Відомості Верховної Ради України, 2009, N 26 , ст. 319) слово «постійний» у всіх відмінках виключити;

20) у статтях 2, 6 Закон України «Про структуру, повноваження та особливості правового і економічного режиму майнового комплексу Національного виробничо-аграрного об'єднання «Масандра» (Відомості Верховної Ради України, 2009, N 42, ст.633) слово «постійний» у всіх відмінках виключити;

21) У Законі України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 30, ст.205):

статтю доповнити частиною такого змісту:

«Частина орендної плати за оренду земельних ділянок, які перебувають в господарському віданні, оперативному управлінні підприємств, установ, організацій, які перебувають у сфері управління Національної академії наук України, у розмірі, визначеному Президією такої академії, підлягає відрахуванню такій академії і спрямовується на проведення наукових досліджень.»;

статтю 4 доповнити частиною такого змісту:

«Частина орендної плати за оренду земельних ділянок, які перебувають в господарському віданні, оперативному управлінні підприємств, установ, організацій, які перебувають у сфері управління національних галузевих академій наук, у розмірі, визначеному Президією відповідної академії, підлягає

відрахуванню такій академії і спрямовується на проведення наукових досліджень.».

22) у пункті 104 Додатку до Закон України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011, № 47, ст.532) слово «постійне» виключити.

П. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Голова Верховної Ради

України

**Аналіз регуляторного впливу
проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу
України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права
постійного користування земельними ділянками»**

I. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

На сьогодні, одним із речових прав на земельні ділянки є право постійного користування землею. Вказане право як інститут існує ще з радянських часів. До 1 січня 2002 року, коли набрав чинності діючий Земельний кодекс України, вказане право могло належати юридичним особам усіх форм власності та громадянам. Стаття 92 прийнятого у 2001 році Земельного кодексу України обмежила коло суб'єктів права постійного користування лише підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної та комунальної власності. Пунктом 6 розділу X цього Кодексу було зобов'язано громадян та юридичних осіб, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, переоформити це право на право власності або право оренди на них. Але вказана норма Рішенням Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005 була визнана неконституційною.

Виходячи із тексту зазначеного рішення, основними підставами визнання неконституційними положень пункту 6 розділу X Земельного кодексу України стали: порушення вимог статті 22 Конституції України щодо недопустимості звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод при прийнятті нових законів; відсутність відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення переоформлення права постійного користування землею на право власності або оренди на неї.

Заручниками ситуації, яку спричинило це рішення Конституційного суду України на сьогодні стали тисячі громадян та юридичних осіб приватного права, які набули право постійного користування землею до 2002 року. На даний час вони, з одного боку, згідно із статтею 92 Земельного кодексу України не можуть бути суб'єктами такого права. А з іншого – це не є підставою для припинення права згідно із статтею 141 Земельного кодексу. Така ситуація спричиняє численні конфлікти землекористувачів з органами влади. Зокрема, зазначеним фізичним та юридичним особам масово відмовляють у внесенні відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, державній реєстрації права постійного користування.

Крім того, існує чимало проблем у користуванні земельними ділянками на праві постійного користування юридичними особами державного і комунального сектору економіки. Вказане право не є «гнучким» і не відповідає сучасним потребам суб'єктів господарювання. На відміну від суб'єктів права власності, оренди на земельну ділянку, Земельним кодексом України



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Сертифікат 58E2D9E7F900307B040000007CF72E0074EE8200

Підписувач Петрашко Ігор Ростиславович

Дійсний з 30.03.2020 0:00 по 30.03.2022 0:00

Мінекономіки



2851-06/15842-03 від 12.03.2021

15:35:01

на постійного користувача покладений обов'язок щодо самостійного господарювання на земельній ділянці. Суб'єкт права постійного користування позбавлений можливості передавати земельну ділянку у користування третім особам, використовувати її як об'єкт застави для отримання кредитних ресурсів. Проте практика свідчить, що вказаних заборон часто не дотримуються. Дуже поширеним явищем в Україні є укладення «квазі-договорів оренди землі» під виглядом договорів про спільну діяльність, спільний обробіток, інвестиційних договорів, які фактично є прихованими договорами оренди. Обсяг земель, які належать таким підприємствам на праві постійного користування, є досить значним. У той же час матеріально-технічна база цих підприємств залишає бажати кращого, і часто єдиним їх реальним активом є земля. Проте усі вказані договори укладаються і виконуються «в тіні», кошти від «орендної плати» часто сплачуються готівкою керівництву підприємств, бюджети не одержують коштів з оподаткування вказаних операцій.

Чимало проблем створює також заборона суб'єктам права постійного користування здійснювати продаж земельних ділянок, що перебувають у їх постійному користуванні. Значна кількість державних і комунальних підприємств, установ, організацій мають у постійному користуванні земельні ділянки, які, з одного боку, не є необхідними для їх господарської діяльності, але з іншого – є інвестиційно привабливими. Зокрема, це стосується земель в межах великих міст, які доцільно використати під забудову. Не маючи законодавчо встановленого права продавати ці земельні ділянки, вказані суб'єкти масово застосовують різноманітні «сірі схеми» з прихованого продажу цих ділянок шляхом надання можливостей будівництва на їх землях приватним структурам (наприклад, будівництва багатоквартирних будинків з наданням державному підприємству чи установі невеликого відсотку квартир у ньому). При цьому кошти чи вартість майна, яке одержує суб'єкт права постійного користування внаслідок таких дій є набагато меншим у порівнянні з коштами, які б він міг одержати у разі легального продажу або хоча б оренди земельної ділянки.

Величезною проблемою, яка є наслідком такого стану справ, є значна кількість коштів, які обертаються «в тіні», а також криміналізація відносин, пов'язаних з управлінням землями, що перебувають у постійному користуванні.

Існує багато проблем також у застосуванні положень Земельного кодексу України щодо правової долі постійного користування при припиненні суб'єкта такого права. Існуюча редакція пункту «в» частини першої статті 141 Земельного кодексу України передбачає, що у разі припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ, організацій, належне їм право постійного користування земельними ділянками припиняється. Зазначена норма створює значну кількість проблем в процесі її застосування. В основному це пов'язано з тим, що формами припинення діяльності державного чи

комунального підприємства, установи, організації є, поряд із ліквідацією, також реорганізація. За загальним правилом частини першої статті 104 Цивільного кодексу України передбачено, що до правонаступника реорганізованої юридичної особи має переходити все майно, права та обов'язки. Тобто в частині припинення права постійного користування землею у разі реорганізації державного чи комунального підприємства, установи, організації пункту «в» частини першої статті 141 Земельного кодексу України не узгоджується із вказаним положенням Цивільного кодексу України, що створює передумови для зловживань.

В сучасних умовах, в процесі реформування, яке відбувається в державному та комунальному секторах економіки, а також при здійсненні адміністративної реформи, досить значна частина державних та комунальних підприємств, установ, організацій постійно знаходиться у стадії реорганізації. Це – бюджетні установи, територіальні органи центральних органів виконавчої влади, державні та комунальні підприємства. У переважній більшості випадків форма власності юридичної особи не змінюється. Зміні підлягає здебільшого організаційно-правова форма юридичної особи. При цьому юридичні особи, утворені в результаті такої реорганізації відповідно до статті 92 Земельного кодексу України можуть бути суб'єктами права постійного користування земельними ділянками. У процесі їх реорганізації чинна редакція пункту «в» частини першої статті 141 Земельного кодексу України створює підґрунтя для зловживань з боку органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, які є розпорядниками земель державної та комунальної власності, в процесі переоформлення зазначеного права на правонаступника. Зокрема, це пов'язано із намаганням зазначених органів зменшити площу земельної ділянки при передачі її у постійне користування або взагалі – відмовити у наданні земельної ділянки у користування.

Існують складнощі і у випадках реорганізації суб'єктів права постійного користування землею у господарські товариства. Такі юридичні особи відповідно до статті 92 Земельного кодексу України не можуть мати земельні ділянки на праві постійного користування і за логікою мають переоформити вказане право на право оренди. Але процедура такого переоформлення на законодавчому рівні не визначена. Наслідком цього є непоодинокі випадки примушення органів державної влади, органів місцевого самоврядування щодо встановлення занижених строків оренди, зменшення площі земель, які передаються в оренду в порядку переоформлення. Крім того, за приписами статті 134 Земельного кодексу України отримання земельних ділянок державної і комунальної власності юридичними особами- правонаступниками реорганізованих державних та комунальних підприємств, має відбуватись на земельних торгах, що взагалі ставить шанси отримання земельних ділянок в оренду правонаступнику під сумнів. Це негативно відображається на

охоронюваних законом інтересах суб'єктів господарювання та живить корупцію.

Наступною проблемою, пов'язаною із інститутом права постійного користування землею, є постійне розширення переліку його можливих суб'єктів.

Якщо у первісній редакції стаття 92 Земельного кодексу України надавала можливість набувати право постійного користування лише державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, то сьогодні, внаслідок численних безсистемних змін до Земельного кодексу України це право також було надано: громадським організаціям осіб з інвалідністю України, їх підприємствам (об'єднанням), установам та організаціям; релігійним організаціям України для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; закладам освіти незалежно від форми власності та деяким іншим особам.

Головною причиною вказаних змін є намагання одержати від державних та територіальних громад земельні ділянки безкоштовно і без проведення земельних торгів.

Враховуючи викладене, існує потреба у трансформації права постійного користування землею для державних і комунальних підприємств, установ, організацій у сучасні правові титули, які б надавали можливість більш ефективного використання земельних ресурсів. Поряд з цим, для юридичних осіб приватного права має бути скасована можливість обходу земельних торгів через одержання земельних ділянок на праві постійного користування.

Право постійного користування державних і комунальних підприємств, установ, організацій доцільно трансформувати у права, на яких відповідно до Господарського кодексу України використовується інше нерухоме майно цих суб'єктів – права оперативного управління та права господарського відання. Вказані права передбачають можливість володіти, користуватися та розпоряджатися майном під контролем органу управління суб'єкта відповідного права. Таким чином, крім надання більш гнучкого механізму управління земельними ресурсами, буде вирішена ще одна застаріла проблема земельного законодавства – «зістиковка» прав на державні будівлі та споруди з правами на земельні ділянки, на яких вони розташовані.

Відповідно до пункту 190 Плану пріоритетних дій Уряду на 2020 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2020 р. № 1133-р, передбачене розроблення законопроекту щодо внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками, що покликаний усунути можливу корупційну складову та підвищити ефективність використання земель державних та комунальних підприємств.

Таким чином, виникає об'єктивна необхідність трансформувати права постійного користування землею у сучасні правові титули, які б надавали можливість більш ефективного використання земельних ресурсів.

Розроблення, обговорення та апробація проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками» були здійснені у вересні-листопаді 2020 року із залученням експертів, що мають значний досвід методичного забезпечення правового регулювання земельних відносин, земельного права та землеустрою.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		Ні
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

II. Цілі державного регулювання

Ціллю державного регулювання є об'єктивна необхідність трансформації права постійного користування землею у сучасні правові титули, які б надавали можливість більш ефективного використання земельних ресурсів. Проектом Закону пропонується:

1. Виключення можливості набувати права постійного користування земельними ділянками для будь-яких осіб.

2. Встановлення наступного порядку переоформлення існуючих прав постійного користування на інші речові права:

- державні і комунальні підприємства, установи, організації автоматично, в силу закону набувають право оперативного управління, господарського відання на земельні ділянки, які перебували у них на праві постійного користування;

- фізичні особи та юридичні особи приватного права матимуть право переоформити право постійного користування на право оренди строком на 50 років, а також право викупу земельної ділянки із 30-річним розстроченням платежу.

3. Встановлення наступних умов розпорядження земельними ділянками суб'єктами права господарського відання, оперативного управління:

- відчуження, застава земельних ділянок здійснюється на земельних торгах, за погодженням з органами виконавчої влади, місцевого самоврядування, до сфери управління яких належить суб'єкт постійного користування;

- земельні ділянки, які використовуються на праві оперативного управління, а також земельні ділянки лісогосподарського призначення,

природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення не можуть бути відчужені, передані у заставу, на них не може бути звернене стягнення;

- земельні ділянки можуть бути відчужені або заставлені лише у разі, якщо таке право набуто за цивільно-правовими договорами, а не безоплатно від держави або територіальної громади;

- земельні ділянки не можуть бути предметом міни, дарування, інших форм відчуження, крім купівлі-продажу;

- земельні ділянки не можуть бути передані у користування за іншими договорами, ніж договір оренди землі (крім встановлення земельних сервітутів).

4. Надання права суб'єктам права господарського відання, оперативного управління передавати земельні ділянки в оренду на наступних умовах:

- строк оренди не повинен перевищувати 3 років (а щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не більше 7 років);

- передача в оренду земельної ділянки можлива не раніше 3 років з дня набуття права оперативного управління, господарського відання;

- загальний розмір земельних ділянок, які передаються в оренду не повинен перевищувати 20% усіх земель, які перебувають у оперативному управлінні, господарського відання орендодавця;

- передача в оренду здійснюється виключно через земельні торги (крім передачі земельної ділянки в оренду власнику розташованих на ній будівель, споруд);

- встановлення заборони на передачу земельних ділянок в оренду для будівництва, видобування корисних копалин, створення штучних водойм;

- встановлення заборони на передачу земельної ділянки в суборенду;

- відсутність у орендаря права на отримання від орендодавця відшкодування витрат на охорону та поліпшення земельної ділянки, а також переважного права на придбання земельної ділянки у власність.

5. Надання дозволу державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям придбавати земельні ділянки за цивільно-правовими договорами.

6. Заборона державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам мати земельні ділянки на праві господарського відання (крім земель, необхідних для будівництва та обслуговування сільськогосподарської нерухомості та земель, які були одержані у постійне користування до набрання чинності законом).

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

1. Визначення альтернативних способів

Як альтернативу до запропонованого регулювання можна розглянути так званий «status quo», тобто збереження чинного регулювання зазначених питань,

визначених Земельним кодексом України, Лісовим кодексом України, законами України «Про землеустрій», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про свободу совісті та релігійні організації», «Про колективне сільськогосподарське підприємство», «Про природно-заповідний фонд України», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про позашкільну освіту», «Про поховання та похоронну справу», «Про телекомунікації», «Про використання земель оборони», «Про вищу освіту», «Про благоустрій населених пунктів», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про державну підтримку та особливості функціонування дитячих центрів «Артек» і «Молода гвардія», «Про структуру, повноваження та особливості правового і економічного режиму майнового комплексу Національного виробничо-аграрного об'єднання «Масандра», «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» та інших.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<p>Альтернатива 1. Збереження чинного регулювання права постійного користування земельними ділянками, що визначене Земельним кодексом України.</p>	<p>На постійного користувача покладений обов'язок щодо самостійного господарювання на земельній ділянці. Суб'єкт права постійного користування позбавлений можливості передавати земельну ділянку у користування третім особам, використовувати її як об'єкт застави для отримання кредитних ресурсів. Існування підґрунтя для зловживань з боку органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, які є розпорядниками земель державної та комунальної власності, в процесі переоформлення прав постійного користування земельними ділянками на правонаступників державних та комунальних підприємств, установ та організацій.</p>
<p>Альтернатива 2. Розробка та прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками»</p>	<p>Переоформлення існуючих прав постійного користування на права господарського відання, оперативного управління. Надання права суб'єктам права господарського відання, оперативного управління передавати земельні ділянки в оренду. Надання дозволу державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям придбавати земельні ділянки за цивільно-правовими договорами</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оскільки збереження чинного регулювання права постійного користування земельними ділянками, що визначене Земельним кодексом України та іншими законодавчими актами, має значні вади, обмежує економічну свободу землекористувачів у питаннях використання належних їм прав на землю, створює підґрунтя для масштабних зловживань при використанні земель державної та комунальної власності, перша альтернатива є неприйнятною.

Прийняття проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками» дозволить без зайвих витрат ресурсів трансформувати існуючі прав постійного користування у права господарського відання, оперативного управління, надавши суб'єктам відповідного права суб'єктам права можливість передавати земельні ділянки в оренду, розширивши, таким чином, їх економічні свободи, а також закласти передумови для більш ефективного використання земель державної та комунальної власності.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	0	0
Альтернатива 2.	Додаткові доходи до бюджетів від передачі в оренду земельних ділянок суб'єктами права господарського відання, оперативного управління на земельних торгах. Мінімізація ризиків «сірих схем» із передачею у користуванням земель державних підприємств, установ та організацій.	0

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Точну кількість суб'єктів господарювання, на яких може мати вплив запропонований проект акта, визначити не можливо, оскільки облік кількості суб'єктів права постійного користування земельними ділянками в Україні не

ведеться, проте за даними форми державних статистичних спостережень № 2-зем (за станом на 01.01.2016 р.) кількість землекористувачів земель державної власності є наступною: державні сільськогосподарські підприємства – 1760; заклади, установи, організації – 119380; промислові та інші підприємства – 31896; підприємства та організації транспорту, зв'язку – 9164; частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони – 5292; організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення – 4009; лісогосподарські підприємства – 917; водогосподарські підприємства – 1000.

Також слід зазначити, що ухвалення проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками», не призведе до витрат з боку землекористувачів, оскільки заміна титулу права постійного користування земельними ділянками та право господарського відання або оперативного управління відбувається за законом без необхідності переоформлення та перереєстрації відповідних прав.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	0	0
Альтернатива 2.	Можливість передавати земельні ділянки, що перебувають у користуванні, в оренду.	Витрати на проведення земельних торгів при передачі земельних ділянок у оренду (відшкодовуються переможцем земельних торгів).

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці “Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта”)	0
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок	0

11 таблиці “Витрати на одного суб’єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта”)	
Альтернатива 3. Сумарні витрати для суб’єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці “Витрати на одного суб’єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта”)	0

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Відсутність можливості передавати земельні ділянки, що перебувають у суб’єктів постійного користування, у вторинне користування
Альтернатива 2	4	Суб’єкти права господарського відання, оперативного управління можуть передавати земельні ділянки в оренду, отримуючи додаткові вигоди та ефективніше використовуючи земельні ресурси

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	Додаткові доходи	Витрати, що	Трансформації права

	для суб'єктів права користування ділянками, більш ефективно використання земельних ресурсів	пов'язані із проведенням земельних торгів, компенсуються переможцем торгів	постійного користування землею у сучасні правові титули, які надають можливість більш ефективного використання земельних ресурсів
Альтернатива 1	Вигоди відсутні	0	Проблема продовжує існувати
Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи		Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Існування проблеми		X
Альтернатива 2	Вирішення проблеми		0

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Основними механізмами, які забезпечують розв'язання визначеної проблеми є трансформація за законом права постійного користування землею у сучасні правові титули, які б надавали можливість більш ефективного використання земельних ресурсів.

Реалізація зазначених механізмів досягається наступними шляхами:

1. Виключення можливості набувати права постійного користування земельними ділянками для будь-яких осіб.

2. Встановлення наступного порядку переоформлення існуючих прав постійного користування на інші речові права:

- державні і комунальні підприємства, установи, організації автоматично, в силу закону набувають право оперативного управління, господарського відання на земельні ділянки, які перебували у них на праві постійного користування;

- фізичні особи та юридичні особи приватного права матимуть право переоформити право постійного користування на право оренди строком на 50 років, а також право викупу земельної ділянки із 30-річним розстроченням платежу.

3. Встановлення наступних умов розпорядження земельними ділянками суб'єктами права господарського відання, оперативного управління:

- відчуження, застава земельних ділянок здійснюється на земельних торгах, за погодженням з органами виконавчої влади, місцевого

самоврядування, до сфери управління яких належить суб'єкт постійного користування;

- земельні ділянки, які використовуються на праві оперативного управління, а також земельні ділянки лісогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення не можуть бути відчужені, передані у заставу, на них не може бути звернене стягнення;

- земельні ділянки можуть бути відчужені або заставлені лише у разі, якщо таке право набуто за цивільно-правовими договорами, а не безоплатно від держави або територіальної громади;

- земельні ділянки не можуть бути предметом міни, дарування, інших форм відчуження, крім купівлі-продажу;

- земельні ділянки не можуть бути передані у користування за іншими договорами, ніж договір оренди землі (крім встановлення земельних сервітутів).

4. Надання права суб'єктам права господарського відання, оперативного управління передавати земельні ділянки в оренду на наступних умовах:

- строк оренди не повинен перевищувати 3 років (а щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не більше 7 років);

- передача в оренду земельної ділянки можлива не раніше 3 років з дня набуття права оперативного управління, господарського відання;

- загальний розмір земельних ділянок, які передаються в оренду не повинен перевищувати 20% усіх земель, які перебувають у оперативному управлінні, господарського відання орендодавця;

- передача в оренду здійснюється виключно через земельні торги (крім передачі земельної ділянки в оренду власнику розташованих на ній будівель, споруд);

- встановлення заборони на передачу земельних ділянок в оренду для будівництва, видобування корисних копалин, створення штучних водойм;

- встановлення заборони на передачу земельної ділянки в суборенду;

- відсутність у орендаря права на отримання від орендодавця відшкодування витрат на охорону та поліпшення земельної ділянки, а також переважного права на придбання земельної ділянки у власність.

5. Надання дозволу державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям придбавати земельні ділянки за цивільно-правовими договорами.

6. Заборона державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам мати земельні ділянки на праві господарського відання (крім земель, необхідних для будівництва та обслуговування сільськогосподарської нерухомості та земель, які були одержані у постійне користування до набрання чинності законом).

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Витрати на виконання вимог регуляторного акта з боку органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та землекористувачів відсутні.

Бюджетні витрати, пов'язані безпосередньо з реалізацією акта відсутні, отже відповідні таблиці, що додаються до Аналізу регуляторного впливу та М-тесту не заповнюються.

Запропонований проектом Закону підхід дозволить розширити права фізичних осіб та юридичних осіб приватного права, яким належить право постійного користування земельними ділянками, збільшити доходи місцевих бюджетів з орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, надати державним та комунальним підприємствам додаткових інструментів із залучення інвестицій, зменшити корупцію у сфері управління земельними ділянками державних та комунальних підприємств, установ, організацій.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта
Регуляторний акт має необмежений строк дії.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта
Основними показниками результативності акта є:

- збільшення коштів до Державного та місцевих бюджетів у зв'язку із передачею у оренду земельних ділянок;
- площа земельних ділянок державної та комунальної власності, що передаються у оренду суб'єктами права господарського відання та оперативного управління;
- кількість земельних ділянок державної та комунальної власності, що передаються у оренду суб'єктами права господарського відання та оперативного управління;
- кількість фізичних та юридичних осіб, на яких поширюється дія акта, не обмежується;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та підприємницької діяльності, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування – високий.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися після набрання чинності цим регуляторним актом шляхом

статистичного аналізу показників проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Повторне відстеження буде здійснено через рік після набуття чинності регуляторного акту, в результаті якого відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення не врегульованих та проблемних питань шляхом аналізу якісних показників дії цього акта, ці питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження буде здійснюватися раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження. Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта порівнюватимуться із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Для проведення відстеження у якості цільових груп будуть залучені асоціації органів місцевого самоврядування.

**Міністр
розвитку економіки, торгівлі
та сільського господарства України**

Ігор ПЕТРАШКО