

# **КОНЦЕПЦІЯ**

## **проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо консолідації земель»**

### **Проблема, яка потребує розв'язання**

За час проведення земельної реформи, яка триває в Україні з 1990 року, відбулася демонополізація державної форми власності на землю. Об'єктом реформування стали землі майже 12 тисяч господарств, а 6,77 мільйонів селян набули права на земельну частку (пай), переважна більшість яких виділені в натурі (на місцевості).

Пріоритетом чинного земельного законодавства України є безумовний захист прав на землю, при чому навіть тоді, коли особисті інтереси власника не відповідають суспільному інтересу або здоровому глузду. При цьому неефективна земельно-майнова структуризація лише погіршується наступними заходами землеустрою через подальшу парцеляцію та подрібнення земель під час спадкування, орендних відносин тощо.

Суцільна парцеляція земель значно ускладнює умови для просторового розвитку та ведення агробізнесу, зокрема:

- істотно перешкоджає залученню інвестицій на сільські території, оскільки колишні поля тепер розділені між десятками окремих власників, кожен з яких є незалежним при вирішенні питань використання належної йому сільськогосподарської нерухомості;
- будь-який проект із розвитку транспортної, енергетичної, комунальної інфраструктури, як правило, потребує вирішення значної кількості земельно-майнових питань, примусового відчуження значної кількості земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;

Зазначене призводить до уповільнення розвитку малого та середнього бізнесу, ліквідації наявних підприємств у разі виникнення відносно незначних конфліктів між учасниками товариства, незаконного набуття контролю над товариством та незаконного вилучення активів, а отже, до зниження темпів розвитку підприємництва та уповільнення інвестиційних процесів.

З огляду на наведене існує необхідність запровадження сучасного ефективного механізму консолідації земель.

### **Мета Концепції**

Метою цієї Концепції є визначення на законодавчому рівні шляхів удосконалення механізму правового регулювання консолідації земель в Україні та інтегрованого проведення землеустрою, що передбачатиме реструктуризацію та покращення просторових передумов сільського господарства, досягнення більш ефективного багатофункціонального використання сільських територій, вирішення природоохоронних завдань та розвитку інфраструктури.

## Шляхи та способи розв'язання проблеми

Оптимальним способом розв'язання проблеми є розроблення та прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо консолідації земель», в якому завдяки комплексним змінам до Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про охорону земель», «про меліорацію земель» та інших законодавчих актів будуть вирішені наступні завдання:

1. Запровадження інструментів консолідації земельних ділянок, розташованих в масивах земель сільськогосподарського призначення, для зменшення фрагментації земель фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств, підвищуючи економічну та екологічну стабільність землеволодіння та землекористування, в тому числі за рахунок механізмів примусової консолідації земельних ділянок, розташованих в масивах земель сільськогосподарського призначення, як суспільної потреби.

2. Ініціюванню консолідації мають передувати інвентаризація земель масиву, в т. ч. виявлення технічних помилок (метричних дублікатів земельних ділянок та інших) з метою їх виправлення і внесення усіх відомостей про них до Державного земельного кадастру. При цьому відомості про площу і межі масиву будуть внесені до кадастру.

3. Здійснення консолідації земельних ділянок, розташованих в масивах земель сільськогосподарського призначення, на основі принципу транспарентності, який полягає у тому, що всі суб'єкти консолідації мають право бути обізнаними про всі заходи, що здійснюються в процесі її проведення.

4. Надання права власникам земельних ділянок, площа яких в сукупності складає 75% від площі масиву, ініціювати процес консолідації. Якщо земельні ділянки перебувають у тимчасовому користуванні (оренда, емфітевзис), заставі, ініціювання має погоджуватись із землекористувачем, заставодержателем таких земельних ділянок.

5. Рішення про надання дозволу на розроблення проекту консолідації земель приймається сільською, селищною, міською радою, на території якої розташований масив земель сільськогосподарського призначення. Таке рішення є підставою для запровадження заборони на:

- поділу, обміну, об'єднання існуючих земельних ділянок;
- зміни угідь земельних ділянок.

Державна реєстрація вказаних обтяжень у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі здійснюється на підставі заяви органу місцевого

самоврядування, який прийняв рішення про консолідацію земель. Строк дії вказаних обмежень та обтяжень – один рік.

6. На підставі рішення здійснюється розроблення проекту землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення. Проектом передбачаються заходи щодо:

- зміни меж і місця розташування земельних ділянок (кадастрові номери земельних ділянок залишатимуться чинними);
- зміни угідь земельних ділянок (наприклад, з ріллі на багаторічні насадження чи господарські двори чи навпаки).
- вирішення долі земельних ділянок під польовими дорогами (крім польових доріг, які обмежують масив), при чому земельні ділянки під польовими дорогами в процесі консолідації можуть змінити місце розташування, межі;
- вирішення природоохоронних завдань, формування екологічної мережі, розміщення перспективних об'єктів меліоративної та інженерної інфраструктури.

7. Проектом землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення має бути надана можливість збільшити площу існуючих земельних ділянок за рахунок земельних ділянок державної або комунальної власності під польовими дорогами (кожному власнику пропорційно площі, яку його земельні ділянки займають у масиві). В такому випадку:

- державна реєстрація земельної ділянки під польовою дорогою скасовується, земельна ділянка припиняє своє існування як об'єкт цивільних прав;
- різниця у вартості земельної ділянки має сплачуватись власником земельної ділянки до місцевого бюджету (вартість в такому випадку визначається за експертною грошовою оцінкою).

Можливе також залишення польових доріг у комунальній власності.

8. Проектні рішення проекту землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення мають відповідати наступним критеріям:

- площа земельних ділянок до та після консолідації не може бути зменшена,
- після реалізації проектних рішень проекту у масиві має бути відсутнє черезсмужжя,
- усі земельні ділянки одного власника мають бути поєднані спільними межами та мати доступ з дороги з межі масиву без необхідності проходу/проїзду по чужим ділянкам,
- нормативна грошова оцінка до та після консолідації має бути рівною або відрізнятись не більше, чим на 10%.

9. Громадське обговорення проекту землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення має організовуватись розробником проекту разом з органом місцевого самоврядування. За наслідками обговорення до проекту можуть бути внесені зміни.

10. Проект землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення направляється на погодження власниками та користувачами, заставодержателями земельних ділянок.

11. Проект землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення затверджується сільською, селищною, міською радою, на території якої розташований масив. Проект може бути затверджений у разі, якщо його погодили власники земельних ділянок, загальна площа яких становить не менше 75 відсотків масиву та користувачі таких земельних ділянок.

12. У разі створення у територіальних громадах нових інфраструктурних (доріг тощо), виробничих, рекреаційних, природоохоронних та інших об'єктів проект землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення розробляється з урахуванням положень комплексного плану просторового розвитку громади.

13. На підставі рішення про затвердження землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення:

- припиняється дія обмежень та обтяжень, встановлених рішенням про проведення консолідації;
- вносяться зміни до відомостей про земельні ділянки масиву у Державному земельному кадастрі;
- скасовується державна реєстрація земельних ділянок під польовими дорогами, площа яких увійшла до площі інших земельних ділянок масиву, а також скасовується державна реєстрація речових прав на них.

Право подання заяв про внесення вказаних відомостей до Реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру надається, крім власника земельної ділянки, також представнику місцевої ради, яка затвердила проект.

13. Після затвердження проекту, наступне рішення про консолідацію земель масиву може бути прийняте не раніш, ніж через 10 років.

14. Рішення органу місцевого самоврядування про затвердження проекту землеустрою щодо консолідації масиву земель сільськогосподарського призначення може бути оскаржено до суду власниками земельних ділянок, межі, площа та угіддя яких були змінені за таким проектом.

15. Фінансування проведення консолідації земельних ділянок, розташованих в масивах земель сільськогосподарського призначення, має здійснюватися за рахунок коштів землевласників, землекористувачів земельних ділянок, які входять у земельний масив, коштів державного та місцевих бюджетів, інших загальнодоступних джерел у відповідності до чинного законодавства України.

16. Консолідація земельних ділянок, розташованих в масивах земель сільськогосподарського призначення має передбачати належні гарантії, гарантуючи, що законні права всіх зацікавлених сторін у процесі проведення консолідації земель будуть враховані і захищені.

17. Повинна бути забезпечена безперервна реалізація проектів щодо консолідації земельних ділянок, розташованих в масивах земель сільськогосподарського призначення без зупинення їх виконання без принципової необхідності такого заходу.

### **Очікувані результати**

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо консолідації земель» дасть можливість:

- поліпшити просторові умови ведення агробізнесу, мінімізувати ризики ведення агробізнесу в умовах запровадження регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення;
  - забезпечити досягнення цілей сталого розвитку сільських територій,
- а також політики у галузі охорони довкілля;
- створити просторові передумови для розміщення об'єктів меліоративної та інженерної інфраструктури, а також забезпечити адаптацію системи землекористування до кліматичних змін.